

## SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Opracowanie częściowej dokumentacji projektowej zamiennej w ramach zadania pn.**  
„Budowa Centrum Administracyjnego w Ciechanowie na potrzeby jednostek organizacyjnych  
Województwa Mazowieckiego oraz Powiatu Ciechanowskiego”

### 1. CPV

- 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne
- 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

### 2. Określenie przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia publicznego jest opracowanie częściowej dokumentacji projektowej zamiennej wszystkich branż w ramach zadania pn.: „**Budowa Centrum Administracyjnego w Ciechanowie na potrzeby jednostek organizacyjnych Województwa Mazowieckiego oraz Powiatu Ciechanowskiego**” zlokalizowanego przy ul. 17 Stycznia 7 w Ciechanowie wraz z nadzorem autorskim zamawianego zakresu dokumentacji projektowej.

Zamówienie obejmuje przygotowanie częściowej dokumentacji zamiennej, obejmującej wyodrębnienie w projektach zakresu wykonanego i pozostającego do wykonania, napraw części wykonanej oraz aktualizację i uzupełnienie projektów pod kątem dostosowania do postępu technologicznego i realiów rynku budowlanego oraz bieżących wymagań prawa, dla inwestycji w fazie realizacji z ważną decyzją nr 689/2020 - pozwolenie na budowę, wydanym w dniu 16 października 2020 roku i zrealizowanym niepełnym stanem surowym otwartym.

### 3. Zakres zamówienia

Teren inwestycji położony jest na terenie historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta Ciechanów wraz z warstwą kulturową wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-259. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura: Ciechanów, ul. Strażacka 6). Teren został przebadany archeologicznie na etapie stanu zerowego. Prace ziemne należy jednak prowadzić zgodnie z decyzjami konserwatora zabytków.

Zestawienie podstawowych parametrów technicznych obiektu:

- Garaż podziemny obejmuje 46 stanowisk, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych;
- 102 istniejące stanowiska postojowe na terenie zewnętrznym, w tym 5 dla osób niepełnosprawnych do wspólnego zagospodarowania;
- Projektowana powierzchnia zabudowy budynku 1 344,00 m<sup>2</sup> ;
- Projektowana powierzchnia zabudowy wiaty śmietnikowej 15,00 m<sup>2</sup> ;
- Projektowana powierzchnia utwardzeń 1 167,00 m<sup>2</sup> ;
- Istniejąca powierzchnia utwardzeń do zintegrowania 4 964,00 m<sup>2</sup> ;
- Tereny zielone (w tym geokrata i ekokrata) 3 542,00 m<sup>2</sup> ;
- Projektowana powierzchnia użytkowa budynku 7 673,68 m<sup>2</sup> ;
- Projektowana kubatura budynku 36 499,06 m<sup>3</sup> ;
- Liczba kondygnacji podziemnych 1
- Liczba kondygnacji nadziemnych 5
- Wysokość krawędzi elewacji frontowej 20,84 m

W ramach zamówienia publicznego należy opracować i przekazać Zamawiającemu komplet dokumentacji projektowej w 5 drukowanych egzemplarzach, a **obejmujący zakresy zawarte w „Specyfikacji zamawianej dokumentacji i usług” - załącznik nr 1 do OPZ**, w szczególności:

- 1) Wyodrębniony projekt wykonawczy robót naprawczych wykonanego dotychczas zakresu robót wraz z przedmiarem, STWiORB oraz kosztorysem inwestorskim;
- 2) Projekt budowlany zamienny i wykonawczy na dokończenie obiektu obejmujący dokumentację fasad i żaluzji fotowoltaicznych w fasadach i na dachu budynku wraz z projektem pozostałych fragmentów elewacji w technologii paneli aluminiowych.

- 3) Projekt architektoniczno-budowlany zamienny i wykonawczy wielobranżowy z zaznaczeniem elementów pozostających do wykonania oraz zmienianych, jako podstawa do ogłoszenia zamówienia publicznego na realizację dokończenia zadania inwestycyjnego.
- 4) Projekt zamienny elementów zagospodarowania terenu i detali;
- 5) Uzgodnienia dokumentacji projektowej zamienniej i jej zaopiniowanie pod kątem przeciwpożarowym z rzeczoznawcą Zamawiającego oraz przeprowadzenie koordynacji międzybranżowej projektu z przedłożeniem i przekazaniem Zamawiającemu podpisanego protokołu z końcowej koordynacji projektu.
- 6) Opracowania kosztorysowe na realizację budynku dla poszczególnych branż. Opracowania wykonać i przekazać w wersji edytowalnej elektronicznie i w wersji drukowanej z podziałem na kosztorysy inwestorskie i przedmiary.
- 7) Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (STWiORB).
- 8) Inne dokumenty i działania, jeśli są konieczne do uzyskania opinii, uzgodnień lub spełnienia warunków w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.
- 9) Sprawowanie przez projektanta nadzoru autorskiego nad zakresem opracowanej przez danego projektanta dokumentacji.

Wszystkie zmiany objęte niniejszym zamówieniem powinny spełniać kryteria odstępstw nieistotnych w świetle obowiązującego prawa i uzyskać stosowną dekretację projektanta zatwierdzonego projektu budowlanego. **Zamawiający wyklucza zmiany projektowe, które mogłyby stanowić odstępstwa istotne.**

#### 4. Podział na części

Nie przewiduje się możliwości składania ofert częściowych.

Podział na etapy wskazany w „Specyfikacji zamawianej dokumentacji i usług” -załącznik nr 1 służy wyłącznie dla sprecyzowania zakresu zamawianej dokumentacji i usług oraz ułatwienia rozliczenia finansowego zamówienia.

#### 5. Szczegółowe wymagania w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia

Wykonawca opracuje i dostarczy Zamawiającemu komplet dokumentów, o którym mowa w poz.2 ze szczególnym uwzględnieniem następujących aspektów formalnych i technicznych:

- 1) Opracowanie i uzgodnienie z Zamawiającym koncepcji proponowanych rozwiązań zamiennych budynku według zał.1.  
Wykonawca w terminie 3 tygodni od daty zawarcia umowy przedłoży Zamawiającemu celem zatwierdzenia, koncepcję proponowanych rozwiązań w wersji papierowej i elektronicznej, a następnie:
  - a) W terminie 7 dni od daty przedłożenia koncepcji projektowej, Zamawiający wniesie do niej uwagi lub zatwierdzi ją bez uwag.
  - b) W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego uwag, Wykonawca ma obowiązek w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia uwag, przedłożyć do akceptacji Zamawiającemu poprawioną koncepcję proponowanych rozwiązań. Zamawiającemu będzie przysługiwało wówczas prawo do ustosunkowania się do poprawionej koncepcji w terminie 7 dni.
  - c) W przypadku braku akceptacji Zamawiającego co do przedłożonej ponownie koncepcji proponowanych rozwiązań, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy.
  - d) Po zatwierdzeniu koncepcji przez Zamawiającego Wykonawca dokończy projektowanie i przekaże Zamawiającemu 5 egzemplarzy drukowanych z dołączonym do każdego z nich nośnikiem z wersją elektroniczną projektów i pozostałymi załącznikami opisującymi przedmiot zamówienia. Wersja elektroniczna powinna zostać zapisana w plikach w formacie obsługiwanym przez ogólnie dostępne przeglądarki komputerowe wraz z dołączonymi plikami edytowalnymi. Niedopuszczalne jest zapisywanie wersji elektronicznej w formatach wymagających zakupu specjalistycznego oprogramowania lub niestandardowych licencji.
- 2) Opracowanie i uzgodnienie projektu budowlanego zamiennego i wykonawczego dokończenia zadania inwestycyjnego złożonego z wszystkich branż budowlanych, które wynikają z wymogów Zamawiającego.
- 3) Opracowanie powinno obejmować odstępstwa nieistotne nie wymagające zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

- 4) **Uwaga.** Każdy z projektów budowlanych danej branży powinien zawierać dział opisu technicznego z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia o ile jego wykonanie wynika z odrębnych przepisów.
- 5) Wykonawca opracuje i dostarczy Zamawiającemu komplet szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót z podziałem na poszczególne branże w ilości 2 egz. drukowanych i 3 egz. na nośnikach zawierających wersję elektroniczną. Wersja elektroniczna powinna zostać zapisana w plikach o formacie \*.pdf oraz w oryginalnych plikach edytowalnych, w jakich została stworzona, o ile pliki te są obsługiwane przez ogólnie dostępne przeglądarki komputerowe. Niedopuszczalne jest zapisywanie wersji elektronicznej w formatach wymagających zakupu specjalistycznego oprogramowania.
- 6) Wykonawca opracuje i dostarczy Zamawiającemu komplet opracowań kosztorysowych na realizację dokończenia przedmiotowego budynku biurowego z podziałem na poszczególne branże w ilości 2 egz. drukowanego i 3 egz. nośników zawierających wersję elektroniczną. Zapis elektroniczny wykonać w formacie \*.pdf oraz w formacie edytowalnego arkusza kalkulacyjnego, w którym został opracowany kosztorys. Wskazane jest dostarczenie przedmiarów i kosztorysów w formacie \*.ath.  
Kosztorysy opracować w kolejności technologicznej wykonania w nawiązaniu do opracowanych szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych z przywołaniem ich treści.

Wersja elektroniczna dokumentacji projektowej wraz ze specyfikacjami technicznymi i kosztorysami, służąca do opisu zamówienia musi być tożsama z przekazaną wersją papierową. Wykonawca odpowiada za zgodność wersji elektronicznej z przekazaną wersją papierową.

## 6. Lokalizacja i stan przedmiotu zamówienia.



Przedmiot zamówienia jest realizowany na działkach nr ew. 257/1; 257/2; 257/3; 257/4; 257/5; 257/6; 257/7; obręb 10 Śródmieście, położonych w Ciechanowie przy ul. 17 Stycznia 7 stanowiących własność Powiatu Ciechanowskiego.

Obok przedstawiono stan istniejący obiektu.

Dotychczas wykonano badania archeologiczne, prace rozbiórkowe, przebudowę instalacji kanalizacji deszczowej kolidującej z budynkiem, poziomy podposadzkowe kanalizacji, uziomy odgromowe oraz konstrukcję żelbetową stanu surowego otwartego budynku z niepełnym zakresem płyty stropodachu, rozpoczęto murowanie ścian osłonowych.

Do wykonania pozostaje dokończenie żelbetowej konstrukcji stropodachu, naprawy wad części wykonanej oraz wszystkie prace wykończeniowe.

## 7. Inwestor

Zgodnie z porozumieniem nr 104/UMWM/04/2019/NW-I-II/W z dnia 12-04-2019r. zawartym pomiędzy Województwem Mazowieckim a Powiatem Ciechanowskim, inwestorem są wspólnie i proporcjonalnie do poniesionych kosztów:

- a) Województwo Mazowieckie z siedzibą przy ul. Jagiellońskiej 26, 03-719 Warszawa
- b) Powiat Ciechanowski z siedzibą przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów  
przy czym reprezentantem inwestorów jest Województwo Mazowieckie.

Wszystkie płatności dokonywane są odrębnie przez każdego z inwestorów na podstawie rozdzielonych faktur wystawianych na każdego z inwestorów w proporcji określonej w umowie.

## 8. Uzgodnienia funkcjonalno-użytkowe

Projekt zamienny powinien zagwarantować maksymalne rozdzielanie wszystkich mediów dla odrębności rozliczeń kosztów oraz warunków użytkowania dla poszczególnych jednostek i instytucji, przy zminimalizowaniu kosztów eksploatacji części wspólnych.

Rozmieszczenie instytucji na każdej z kondygnacji zawarte jest w zatwierdzonym projekcie budowlanym i wykonawczym, i nie ulegnie zmianie. W budynku będą funkcjonowały następujące instytucje:

Parter : + część wspólna + sanitariaty

- 1) Biblioteka Pedagogiczna w Ciechanowie (BP),

Piętro I : + część wspólna + sanitariaty

- 2) Starostwo Powiatowe w Ciechanowie

Piętro II : + część wspólna + sanitariaty

- 3) Mazowiecka Jednostka Wdrażania Programów Unijnych Oddział Zamiejscowy w Ciechanowie (MJWPU)

- 4) Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie – Oddział Terenowy w Ciechanowie (MBPR)

- 5) Wojewódzki Urząd Pracy w Warszawie, Filia w Ciechanowie (WUP)

Piętro III: + część wspólna + sanitariaty

- 6) Muzeum Szlachty Mazowieckiej w Ciechanowie (MSM)

- 7) Mazowieckie Centrum Polityki Społecznej Wojewódzki Ośrodek Adopcyjny Oddział w Ciechanowie (MCPS)

Piętro IV: + część wspólna + sanitariaty

- 8) Delegatura Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Ciechanowie (UMWM)

Piwnice : część wspólna

## 9. Minimalne wymagania dotyczące zawartości projektu

**Projekt musi zagwarantować wewnętrzną spójność z zatwierdzonym projektem budowlanym i projektem wykonawczym, jednolitość skali i struktury projektu, a rysunki zamienne muszą zawierać wskazanie i odwołanie do rysunków pierwotnych, o ile je zastępują.**

Projekt architektoniczno-budowlany wykonawczy musi bezspornie wskazywać zakres robót dotychczas wykonanych oraz zakres i elementy pozostające do wykonania do wykorzystania w przygotowywanym postępowaniu przetargowym na wyłonienie wykonawcy dokończenia inwestycji.

**Każdy projekt powinien zawierać specyfikację wprowadzonych zmian rozwiązań technicznych w zakresie elementów budowlanych, instalacji sanitarnych, elektrycznych, słaboprądowych oraz konstrukcji i detali wraz z obliczeniami zapotrzebowania energii elektrycznej, ciepłej oraz aktualizacji charakterystyki energetycznej budynku.**

**Projekt musi być gwarantować bez dodatkowych opracowań całkowite zakończenie wszelkich robót budowlanych, montaż urządzeń, instalacji, systemów, osprzętu, armatury, montażu okładzin i stałego wyposażenia, wymalowań, zabezpieczeń, oznaczeń ewakuacyjnych, znaków poziomych i pionowych drogowych, ukształtowania i urządzenia terenu, wejść, wjazdów i wyjazdów, oświetlenia, sprawdzeń, regulacji, rozruchów, rejestracji oraz wszelkich innych działań i czynności, za wyjątkiem dostawy i montażu przenośnych elementów umeblowania i wyposażenia pomieszczeń biurowych.**

Dokumentacja zawierać będzie Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) w części objętej projektami zamiennymi, w których priorytetowe znaczenie ma mieć opis technologii wykonania poszczególnych robót oraz określenie parametrów technicznych i technologicznych oraz wymagań jakościowych i warunków oceny prawidłowości wykonania, maksymalnych odchyleń, minimalnych prób i sprawdzeń oraz wymaganej dokumentacji każdego materiału, wyrobu, elementu i rodzaju robót.

Przedmiary zostaną sporządzone odrębnie dla każdej części projektu i obejmować będą wszystkie roboty konieczne do wykonania dla osiągnięcia celu inwestycji, jakim jest uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu. Podstawą każdej pozycji przedmiarowej będą odwołania do właściwych pozycji STWiOR.

Dokumentacja zawierać będzie kosztorys inwestorski, oszacowany w poziomie cen właściwych dla zapewnienia realizacji inwestycji do końca 2024 roku.

Wszystkie dokumenty pozbawione będą nazw własnych identyfikujących zgodnie z wymaganiami ustawy pzp, a zawierać będą szczegółowe parametry techniczne projektowanych urządzeń, instalacji i systemów.

#### 10. Wymagania dotyczące projektowania

- 1) Podstawą opracowania zamawianej dokumentacji zamiennej jest zatwierdzony projekt budowlany, projekt wykonawczy oraz pozostała dokumentacja projektowa autorstwa Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś z Człuchowa.
- 2) **Projekt zamienny powinien zawierać odstępstwa nieistotne** zgodnie z treścią ustawy prawo budowlane, nie skutkujące koniecznością zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 3) Budynek będzie spełniać wymagania stawiane przez zalecenia dotyczące projektowania uniwersalnego pod kątem budynków użyteczności publicznej i administracji.
- 4) Wymagana instalacja fotowoltaiczna zamontowana na co najmniej 3 elewacjach budynku na podstawie analizy nasłonecznienia obiektu i obliczenia efektywności instalacji. Ponadto w miarę potrzeb i możliwości technicznych urządzenia OZE montowane na dachu budynku w charakterze osłony akustycznej urządzeń..
- 5) Wymagane zdalne sterowanie systemami zasilania, ogrzewania, chłodzenia, wentylacji itp. za pośrednictwem centralnej jednostki komputerowej z opcją regulacji każdego zespołu użytkowego.
- 6) Dokumentacja zamienna powinna zawierać także rozwiązania szczegółowe detali, dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych i technologicznych co do charakteru każdego elementu w projekcie wykonawczym i projektach zamiennych, sposobu wykonania, montażu i działania, programowania lub obsługi.
- 7) Dokumentacja określać będzie elementy wymagające dostawy lub zakupu oprogramowania bądź licencji i przewidywać dostarczenie i zainstalowanie przez wykonawcę oprogramowania i licencji z ważnością nie krótszą niż okres gwarancji i rękojmi urządzenia lub systemu. Wyklucza się jakiegokolwiek ograniczenia w dostępie do serwisu, oprogramowania lub licencji ze strony przyszłych użytkowników.
- 8) Zamawiający przedstawi Wykonawcy/om zamówienia rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń pożarowych, z którym należy uzgodnić wszystkie opracowane elementy projektu zamiennego chyba, że rzeczoznawca na piśmie uzna takie uzgodnienie za niewymagane dla danego elementu projektu. Oświadczenie o niewymagalności uzgodnienia należy wówczas dołączyć do projektu.
- 9) Dokumentacja określać będzie elementy wymagające rejestracji w rejestrach centralnych lub producenckich i przewidywać wykonanie przez wykonawcę wymaganych rejestracji urządzenia lub systemu z ważnością rejestracji na użytkownika określonej części obiektu, urządzenia lub systemu.

#### 11. Nadzór autorski:

Wykonawca zobowiązany jest sprawować nadzór autorski w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682). Sprawowany nadzór autorski będzie obejmował w szczególności:

- 1) stwierdzenie, w toku wykonywania robót budowlanych, zgodności ich realizacji z Dokumentacją projektową, decyzją o pozwoleniu na budowę wraz z decyzjami zmieniającymi decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zasadami wiedzy technicznej,
- 2) uzgadnianie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, w stosunku do przewidzianych w Dokumentacji, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego,
- 3) czuwanie, by zakres wprowadzonych zmian nie spowodował istotnej zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego, wymagającej uzyskania nowego pozwolenia na budowę, a w przypadku konieczności wprowadzenia zmian istotnych przygotowanie Dokumentacji zamiennej i wszelkich wystąpień do instytucji opiniujących i organu wydającego nowe pozwolenie na budowę,
- 4) wyjaśnianie z Wykonawcą robót budowlanych wątpliwości powstałych w toku realizacji robót,
- 5) sporządzanie dodatkowych szkiców objaśniających rozwiązania projektowe, jeśli sytuacja na budowie będzie tego wymagała,
- 6) zapewnienie udziału przedstawicieli poszczególnych branż w sprawowaniu nadzoru autorskiego,
- 7) ocena wyników szczegółowych badań materiałów i konstrukcji w zakresie zgodności z rozwiązaniami projektowymi, normami i innymi obowiązującymi przepisami prawa,

- 8) niezwłoczne informowanie Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych o wszelkich dostrzeżonych błędach w realizacji inwestycji, a w szczególności powstałych w trakcie budowy rozbieżnościach z Dokumentacją projektową,
- 9) dokonywanie wpisów do dziennika budowy rozstrzygających zgłaszane uwagi do dokumentacji,
- 10) w przypadku wprowadzenia zmian nieistotnych w myśl przepisów ustawy prawo budowlane, dokonywanie stosownych zapisów na kopiach rysunkach wchodzących w skład dokumentacji,
- 11) udział w inwentaryzacji i ocenie jakości i zgodności z projektem wykonanych robót, w razie przerwania realizacji robót lub odstąpienia od umowy z wykonawcą robót;
- 12) opracowanie kosztorysów oraz dokumentacji projektowej na roboty dodatkowe nie objęte:
  - a) dokumentacją budowlaną na podstawie której została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - b) dokumentacją wykonawczą na podstawie której są wykonywane roboty budowlane, a wynikię w trakcie realizacji robót.

## 12. Termin wykonania zamówienia.

Opracowanie kompletnej dokumentacji i przekazanie jej Zamawiającemu należy zrealizować w terminach określonych w Umowie, 9 tygodni od daty podpisania umowy.

Sprawowanie nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązuje się wykonywać do dnia dostarczenia Zamawiającemu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanego budynku.

13. Dokumentacja projektowa, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych wraz z przedmiarami i kosztorysami stanowią w myśl ustawy Pzp, opis przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych i należy je opracować zgodnie z treścią ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych w szczególności art. 99-103 tej ustawy, w tym:
  - a) zakazu opisu przedmiotu zamówienia przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów, chyba że jest to uzasadnione specyfika przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W każdym przypadku wskazania w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia Wykonawca zobowiązany jest opisać wymagania minimalne jakim mają odpowiadać oferty równoważne.
  - b) Powyższe indywidualne przypadki, muszą być wcześniej zatwierdzone przez Zamawiającego.

W przypadku bezzasadnego posługiwania się w dokumentacji projektowej nazwami własnymi Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym finansową związaną z nałożeniem kar itp. do wysokości faktycznie poniesionych szkód przez Zamawiającego.

14. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia w oparciu o jednolite przepisy prawa dla okresu opracowania zatwierdzonego projektu i wydania pozwolenia na budowę oraz aktualnej ustawy prawo zamówień publicznych.

## 15. Wykaz załączników do Opisu Przedmiotu Zamówienia

Załącznik 1. Specyfikacja zamawianej dokumentacji i usług

Załącznik 2. Decyzja ostateczna pozwolenie na budowę nr 689/2020

Załącznik 3. Decyzja LCP nr 42/2019

Załącznik 4. ZWIK zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków

Załącznik 5. ZWIK zapewnienie odbioru wód deszczowych

Załącznik 6. Energia zapewnienie energii elektrycznej

Załącznik 7. Dokumentacja projektowa - do pobrania z linku:

[https://drive.google.com/drive/folders/1\\_F-DCREegnjqCdTepDfwC4t24e4anR-e?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1_F-DCREegnjqCdTepDfwC4t24e4anR-e?usp=sharing)



**Przedmiot zamówienia:** Opracowanie częściowej dokumentacji projektowej zamiennej w ramach zadania pn. „Budowa Centrum Administracyjnego w Ciechanowie na potrzeby jednostek organizacyjnych Województwa Mazowieckiego oraz Powiatu Ciechanowskiego”

**UWAGA:** Wykonawca OBOWIĄZKOWO wypełnia formularz cen jednostkowych każdej pozycji zamówienia oraz podsumowanie wartości i tak wypełnioną Specyfikację dołącza do oferty.

<i>l.p.</i>	<i>Specyfikacja zamawianej dokumentacji i usług na dokończenie obiektu</i>	<i>Cena jednostkowa</i>
<b>I</b>	<b>ETAP I - Naprawy</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>1.</b>	<b>Z zakresu prac naprawczych należy wykonać:</b>	
1.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych w pkt. 1.2-1.5	
1.2	Projekt <u>naprawy powierzchni</u> płyty piwnicy z dostosowaniem spadków do istniejącego odwodnienia lub ewentualnej korekty odwodnienia (należy uwzględnić niweletę istniejącej płyty oraz zbadanie otuliny zbrojenia w zakresie ewentualnego frezowania bądź dobór odpowiedniej nadlewki, należy uwzględnić zrewidowanie stanu odwodnień liniowych i uwzględnić ewentualne ich wykucie i opuszczenie bądź dostosowanie spadków warstw naprawczych do istniejących odwodnień). Należy również zweryfikować podszybia dla wind oraz zaniżenia pod separator i pompownię. Zaprojektować dylatacje i dobrać odpowiednie systemy dylatacyjne.	
1.3	Dokończyć wjazd, zjazd do garażu - projekt uzupełnić o profile, rzędne, przekroje, również na styku z drogą p.poż i uwzględnieniem barier zabezpieczających oraz różnic poziomów, projekt naprawy (należy uwzględnić weryfikację wymiarów geometrycznych, spadku elementów zabezpieczających, połączenie z drogą pożarową oraz uzupełnić odcinek od ściany budynku do drogi p.poż z pokazaniem wszystkich detali projektowych i z uwzględnieniem koordynacji wielobranżowej)	
1.4	Zaprojektowanie dylatacji wraz z przedstawieniem rozwiązań technicznych dla dylatacji w fasadzie, (uwzględnić analizę zastępczej konstrukcji pod kątem dylatacji oraz zaprojektować dylatacje główne i w elementach fasadowych)	
1.5	Wskazać w projekcie otwory drzwiowe w ścianach żelbetowych, które należy skuć. (uwzględnić wskazanie technologii napraw konstrukcji żelbetowej w zakresie ugięć, pęknięć, nierówności i otworów geometrycznych frezowania np. belek, słupów, równanie schodów uwzględniając rzędne docelowe na wszystkich kondygnacjach, weryfikacji spełnienia konstrukcji żelbetowej REI120 ewentualne dodatkowe okładziny na konstrukcji żelbetowej) w obrębie głównej klatki schodowej nadlane elementy żelbetowe przeprowadzić analizę o możliwości ich skucia bądź wiercenia uwzględnić wydanie wytycznych.	
1.6	Przedmiar dla Napraw, STWIOR, kosztorys Inwestorski	
<b>II</b>	<b>ETAP II - OZE</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>2.</b>	<b>Z zakresu projektu konstrukcyjnego OZE należy wykonać:</b>	
2.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych	
2.2	Detale montażu żaluzji czy zamiennie żaluzji fotowoltaicznych, schematy konstrukcji i obliczenia projekt od podstaw	
2.3	Zaprojektowanie żaluzji fotowoltaicznych w fasadach oraz fasad fotowoltaicznych w wybranych lokalizacjach na elewacji, z opcją wykorzystania ścian akustycznych lub innych rozwiązań OZE na dachu budynku, schematy konstrukcji i obliczenia	

2.4	Zaprojektowanie pozostałej elewacji w technologii paneli aluminiowych lub kompozytowych z systemem mocowania: A) – rysunki elewacji: projekt i rozmieszczenie elewacji z podziałem na fasadę aluminiowych lub kompozytowych, lamele przed oknami oraz moduły fotowoltaiczne – detale i rysunki szczegółowe konstrukcji wsporczej oraz mocowania elementów elewacji we współpracy z wybranym producentem systemu fasadowego alu i paneli fotowoltaicznych ML System* – rysunki rzutu dachu z żaluzjami dachowymi – opis techniczny zastosowanych rozwiązań projektowych – Wizualizacje architektoniczne zewnętrzne z pokazaniem każdej elewacji B) obliczenia wytrzymałościowe pod konstrukcję wsporczą	
2.5	Aktualizacja opisów, Przedmiar, STWIOR, kosztorys Inwestorski	
<b>III</b>	<b>ETAP III - Zamienna i Uzupełniająca</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>3.</b>	Z zakresu <b>architektury</b> w projekcie na dokończenie należy wykonać:	<b>0,00 zł</b>
3.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych	
3.2	Podkłady architektoniczne na elementy, które zostały wykonane i wymagają poprawy z zaznaczeniem elementów architektonicznych pozostałych do wykonania,	
3.3	W ścianach wewnętrznych zaprojektować otworowanie pod kanały wentylacyjne, uwzględnić likwidację łącznika między obiektami, koordynacja międzybranżowa	
3.4	Zaprojektować zmniejszenie klatki schodowej centralnej w strefie parteru i IV piętra z uwzględnieniem oddymiania grawitacyjnego za pośrednictwem napowietrzania drzwi na poziomie parteru oraz oddymiania za pośrednictwem okien w fasadzie) lub przedstawić inne rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego	
3.5	Przeanalizować możliwość rezygnacji z rolety p.poż do pomieszczenia recepcji ze względu na pomniejszającą klatkę schodową i ewentualnie opracować rozwiązanie,	
3.6	Zaprojektować wraz z branżystą sanitarnym otwory do napowietrzania i oddymiania we wszystkich klatkach schodowych, uwzględnić skoordynowanie otworów pod instalacje w technologii wierczonej oraz uwzględnić zabudowy szachtów instalacyjnych po koordynacji wielobranżowej	
3.7	Detale montażu witryn, ewentualnie doprojektowanie nadproży,	
3.8	Zaprojektować system pokrycia dachu w technologii membrany wraz z detalami obróbek attyk, konstrukcji stalowych pod urządzenia odwodnień i.t.p.	
3.9	Dostosować rzuty sufitów do finalnych urządzeń chłodniczych,	
3.10	Dostosować rzuty podłóg do finalnych podziałów pomieszczeń wraz z uwzględnieniem dylatacji i grzejników podłogowych	
3.11	Zestawienie stolarki ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich parametrów typu szkło bezpieczne, izolacyjność akustyczna, szczelność, przezierność szkła, p.poż itp.	
3.12	<b>Przygotować podkłady architektoniczne dla branż.</b>	
3.13	Aktualizacja opisów, Przedmiar, STWIOR, kosztorys Inwestorski	



<b>4.</b>	Z zakresu <b>konstrukcyjnego</b> należy wykonać:	<b>0,00 zł</b>
4.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych	
4.2	Konstrukcja pod urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne pod finalne jednostki zewnętrzne, centrale i.t.p	
4.3	Podesty instalacyjne i serwisowe na dachu w obrębie urządzeń,	
4.4	Detale montażu witryn wewnętrznych i zewnętrznych,	
4.5	Weryfikacja zgodności wykonanego zakresu z projektem oraz Projekt Zamienny Konstrukcyjny z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w dotychczasowej realizacji oraz technologii białej wanny	
4.6	Aktualizacja opisów, Przedmiar, STWIOR, kosztorys Inwestorski	
<b>5.</b>	Z zakresu <b>PZT uzupełniającego</b> profile i detale drogowe rzędne należy wykonać:	<b>0,00 zł</b>
5.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych	
5.2	Zweryfikować i uzupełnić projekt drogowy o wszystkie detale, rzędne, organizację ruchu, oznakowania poziome i pionowe, ze szczególnym uwzględnieniem projektowanej trafostacji, istniejącego drzewostanu, różnic poziomów pomiędzy częścią istniejącą i projektowaną, zwrócić uwagę na konieczność połączenia budynku projektowanego z istniejącym w zakresie wysokościowym i dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych, małą architekturę, itp.	
<b>IV</b>	<b>ETAP IV - sanitarna</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>6.</b>	Z zakresu <b>projektu sanitarnego</b> należy wykonać aktualizacje obejmujące:	
6.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych	
6.2	Dostosowanie projektów sanitarnych do stref podziału użytkowego obiektu i rozliczeń za media co, zw, cw, cyrkulacja dla każdego użytkownika oddzielne, opomiarowanie, założono 7 użytkowników w obiekcie. Analiza pod kątem lokalizacji pionów ze względu na wytyczne konstrukcyjne w zakresie możliwości odwiercenia pionów, uwzględnić koordynację międzybranżową	
6.3	Dostosowanie rysunków branżowych do aktualnych rzutów architektonicznych, uwzględnić braki i ewentualne zmiany w wyniku rozdziału stref użytkowych ze względu na zużycie mediów	
6.4	Projekt oddymiania przy założeniu oddymiania grawitacyjnego lub przedstawić inne rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego, uwzględnić kompletny projekt oddymiania nowy	
6.5	Projekt co grzejników kanałowych z uwzględnieniem podziału stref rozliczeń	
6.6	Rozdział w pomieszczeniu węzła, schemat, sterowanie, sposób rozliczeń wraz z weryfikacją armatury, pomp, i.t.p	
6.7	Instalacje freonowe kpl projekt od podstaw	
6.8	Aktualizacja projektów kanalizacji o skropliny, i ze względu na odwiercenie pionów koordynacja wielobranżowa	
6.9	Dobór central z uwzględnieniem komory recyrkulacyjnej i pomp ciepła	
6.10	Wentylacja piwnic nawiewno wywiewna kpl projekt	
6.11	Aktualizacja uzgodnienia w ZWIK	
6.12	Aktualizacja opisów, Przedmiar, STWIOR, kosztorys Inwestorski	

V	<b>ETAP V - elektryczna</b>	
7.	Z zakresu <b>projektu elektrycznego i teletechnicznego</b> SAP i pozostałych należy wykonać aktualizacje projektów obejmujące:	<b>0,00 zł</b>
7.1	Koncepcję proponowanych rozwiązań, dalej opisanych	
7.2	Projekt elektryczny dwustronnego zasilania obiektu pod warunkiem uzyskania pozytywnych warunków z ENERGI, opcjonalnie agregat pożarowy	
7.3	Projekty fotowoltaiki fasadowej i dachowej żaluzjowej oraz integracji z obiektem, po uzyskaniu materiałów bazowych z uwzględnieniem rozdziału dla 8 użytkowników wskazanych w projekcie wykonawczym plus części wspólne	
7.4	Pomieszczenie węzła, niezależny układ pomiarowy zgodnie z wymaganiami PEC, przeprojektowanie instalacji elektrycznych w tym zakresie	
7.5	Projekty elektryczne, teletechniczne -aktualizacja ze względu na podział budynku na odrębne strefy rozliczeniowe, weryfikacja obwodów ze względu na zmianę urządzeń wentylacyjnych i chłodniczych. Uwzględnić analizę całej dokumentacji, uzupełnienia, zmiany i dostosowanie do zgodności z bieżącymi przepisami	
7.6	Dokończyć projekt gaszenia gazem wszystkich serwerowni	
7.7	Dostosowanie rysunków branżowych do aktualnych rzutów architektonicznych	
7.8	Aktualizacja bilansów elektrycznych	
7.9	Układy licznikowe, złącza, tablice, schemat i zmiana warunków w ENERGA	
7.10	Dwustronny układ zasilania uzgodnienia z ENERGA	
7.11	Projekt teletechniki uwzględniający wymagania użytkowników poszczególnych stref oraz postęp technologiczny, obejmujące m.in. dostosowanie szaf rack oraz switchy do obsługi systemów i urządzeń bieżących i planowanych, gniazd sieciowych o pozostałych urządzeniach (ruterów, patch paneli, modemów, etc) według roboczych uzgodnień z każdym z użytkowników wykazanych w OPZ.	
7.12	Matryce sterowań SAP,	
7.13	Aktualizacja opisów, Przedmiar, STWIOR, kosztorys Inwestorski	
8.	<b>Uzgodnienia z rzeczoznawcą p.poż Zamawiającego wszystkich projektów branżowych - każdej części</b>	
Razem Etap I-V	<b>RAZEM PRACE PROJEKTOWE netto</b>	0,00 zł
	<b>VAT 23 %</b>	0,00 zł
	<b>RAZEM PRACE PROJEKTOWE BRUTTO</b>	0,00 zł
VI	<b>ETAP VI – Nadzór autorski</b>	
	<b>VAT 23%</b>	0,00 zł
	<b>NADZÓR AUTORSKI BRUTTO</b>	0,00 zł
<b>OGÓLEM wartość OFERTY</b>		<b>0,00 zł</b>

**UWAGA:** Zamawiający zastrzega prawo do ograniczenia zakresu lub rezygnacji z wykonania Etapu 1 przed zatwierdzeniem koncepcji napraw.

STAROSTA CIECHANOWSKI

Ciechanów, dnia 16 października 2020 r.

WAB.6740.656.2020.JK

## DECYZJA nr 689 / 2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia: **23 września 2020 r.**

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Powiatu Ciechanowskiego z siedzibą przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów**

oraz dla

**Województwa Mazowieckiego z siedzibą przy ul. Jagiellońskiej 26, 03-719 Warszawa**

w imieniu którego działa

**Pełnomocnik: Starosta Ciechanowski, 06-400 Ciechanów ul. 17 Stycznia 7**

*(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)*

obejmujące:

**Budowę budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie**

**na działkach nr ewid.: 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, położonych w obrębie 0010 Śródmieście m. Ciechanów, jednostka ewid. 140201\_1 Ciechanów**

*(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, funkcja i rodzaj zabudowy)*

**kategoria obiektu: XII.**

według projektu budowlanego opracowanego przez:

**Krzysztofa Gąsior-Dąbrowskiego** – upr. w spec. architektonicznej Nr 243/POOKK/IV/2017, Zaśw. Nr PO-1546;

**Marcina Bartosia** – upr. w spec. konstrukcyjno – budowlanej Nr POM/0112/POOK/13, Zaśw. Nr WAM/BO/0029/14, Zaśw. Nr POM/BO/0273/13;

**Daniela Wiśniewskiego** – upr. w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych Nr KUP/0152/PWOS/13;

**Rafała Kobierowskiego** – upr. w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych Nr POM/0181/PWBE/19, Zaśw. Nr POM/IE/0241/19;

**Stefana Kononowicza** - upr. w spec. instalacyjno – inżynieryjnej w zakresie instalacji teletechnicznych ;

*(imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)*

**z zachowaniem następujących warunków:**

1. Stosownie do wymagań decyzji nr 327/DC/2020 z dnia 05 czerwca 2020 r. wydanej z up. Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przez Kierownika Delegatury w Ciechanowie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym na podstawie pozwolenia udzielonego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków, o które należy wystąpić minimum 30 dni przed rozpoczęciem robót.
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać skutecznego zgłoszenia lub uzyskać ostateczną decyzję na rozbiórkę budynków kolidujących z projektowaną budową;
3. Inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
4. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
  - a) prowadzić dziennik budowy;
  - b) umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
  - c) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy;
5. Nakładam obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138 poz. 1554),

wynikających z art. 36 ust.1 pkt 4 oraz 42 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 23 września 2020 r. Inwestor którym jest: Powiat Ciechanowski z siedzibą przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów oraz Województwo Mazowieckie z siedzibą przy ul. Jagiellońskiej 26, 03-719 Warszawa, w imieniu którego działa pełnomocnik Starosta Ciechanowski, wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie na działkach nr ewid.: 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, położonych w obrębie 0010 Śródmieście m. Ciechanów, jednostka ewid. 140201\_1 Ciechanów.

Inwestor do wniosku załączył: cztery egzemplarze projektu budowlanego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Ciechanów nr 42/2019 z dnia 18.07.2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, obręb 10-Śródmieście, położonych przy ul. 17 Stycznia w Ciechanowie.

Organ właściwy do wydania decyzji dokonał sprawdzenia kompletności złożonych dokumentów oraz analizy i oceny ich zgodności z wymogami obowiązujących przepisów prawa złożonych do wniosku.

W szczególności organ I-instancji dokonał weryfikacji oświadczenia projektanta w świetle przyjętych rozwiązań projektowych, w zakresie zasięgu obszaru oddziaływania projektowanego obiektu.

Zauważa się, że załączony do wniosku projekt budowlany posiada szczegółową analizę sporządzoną w zakresie nasłonecznienia, zacieniania i przesłaniania budynków położonych na działkach sąsiednich w stosunku do terenu objętego inwestycją (patrz: strony od 111 do 114 projektu budowlanego). W przedłożonym projekcie budowlanych zostały zawarte w formie opisowej: dane i informacje dotyczące istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi (strony 25-27 projektu budowlanego), dane techniczne obiektu charakteryzujące wpływ na środowisko i jego wykorzystanie oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie (strony 40-42 projektu budowlanego), warunki ochrony przeciwpożarowej uwzględniające lokalizację obiektów sąsiednich (strony 43- 59 projektu budowlanego).

Podkreśla się, że teren objęty projektem zagospodarowania terenu i projektowaną budową położony jest w zabudowie śródmiejskiej, wskazanej w przepisie §13 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Organ dokonał szczegółowej analizy projektu budowlanego w kontekście zgodności z wymogami przepisów wyżej przywołanego rozporządzenia w zakresie odległości od granic działki budowlanej i sąsiednimi działkami budowlanymi, naturalnego oświetlenia, zacieniania i przesłaniania, ze szczególnym zwróceniem uwagi na wielorodzinny budynek mieszkalny oraz jednorodzinne budynki mieszkalne lokalizowane na sąsiadujących z projektowaną inwestycją działkach.

Równocześnie należy podnieść, że jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa sądowo-administracyjnego, a przede wszystkim z obowiązujących przepisów związanych z materią prawa budowlanego, co do zasady organy w sprawie o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie



pozwolenia na budowę nie kontrolują rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym, a jedynie kontrolują projekt zagospodarowania terenu, co wyraźnie wynika z treści art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane (*dalej w skrócie: p.b.*). Kontrola projektu budowlanego może dotyczyć tylko obszaru wyznaczonego treścią art. 35 ust. 1 pkt 1 p.b., tj. zgodności z ustaleniami miejscowego planu albo z decyzją o warunkach zabudowy.

Należy pamiętać, że projekt składa się z dwóch części: projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego. Ustawodawca zróżnicował zakres badania przez organ każdej z tych części projektu. Zakres badania projektu architektoniczno-budowlanego został zawężony do kwestii zgodności z wymaganiami ochrony środowiska (art. 35 ust. 1 pkt 1). Z przeprowadzonej przez organ I-instancji oceny projektu zagospodarowania działki nie wynika, by w rozwiązaniach projektowych zostały naruszone przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Także projekt w części architektoniczno-budowlanej nie narusza wymagań dotyczących ochrony środowiska.

Należy także wskazać, że wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu nie może opierać się tylko na przepisach prawa cywilnego, dotyczących ochrony prawa własności (w szczególności art. 140, art. 143 i art. 144 k.c.). Zwłaszcza bowiem fakt tzw. immisji pośrednich, a więc oddziaływania z jednej nieruchomości (na której będzie realizowana inwestycja) na inną ponad przeciętną miarę (w analizowanej sprawie organ nie stwierdził takiej immisji), nie uzasadnia jeszcze objęcia tej nieruchomości obszarem oddziaływania obiektu. Przekroczenie dopuszczalnych granic tych immisji może uzasadniać powstanie po stronie osób poszkodowanych odpowiednich roszczeń, lecz nie daje podstaw by daną nieruchomość objąć obszarem oddziaływania obiektu (zob. wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2009 r., II OSK 12/08, LEX nr 554936).

Organ I-instancji uwzględnił także linię orzecznictwa sądowno-administracyjnego wskazującą, że szeroka ochrona interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwić inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 402/10).

Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu musi być sprecyzowane przy każdej inwestycji, gdyż determinuje ono krąg stron postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 28 ust. 2 p.b. stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Ustalając zatem obszar oddziaływania obiektu, organ administracji architektoniczno-budowlanej musi uwzględnić rodzaj i charakterystykę planowanego obiektu budowlanego, jego cechy indywidualne, w tym jego przeznaczenie oraz wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie znajdujące się w jego otoczeniu terenu.



Nadmienia się, że działki sąsiednie, w tym działki nr ewid.:

- 260, 261, 262/1, 271, 270, 2269, 268, obr. 0010 Śródmieście - są działkami z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinna, ewentualnie z budynkami lub częściami budynków mieszkalnych o funkcji usługowej,

- 256/8 obr. 0010 Śródmieście – działka z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

- 254/2, 263, obr. 0010 Śródmieście – działki z zabudowa o funkcji usługowej, stanowią działki zabudowane w chwili wydawania niniejszej decyzji.

Uwzględniając powyżej wskazywany stan prawny, stan faktyczny oraz załączony do wniosku projekt budowlany, organ I-instancji ustalił, że obszar oddziaływania określony wg opisu na stronach od 13 do 17 projektu budowlanego ustalony został przez projektanta prawidłowo. W ocenie organu zasięg obszaru oddziaływania projektowanego obiektu mieści się w całości na terenie działek objętych projektem zagospodarowania terenu t.j. działek których właścicielem jest Powiat Ciechanowski.

Dołączone do wniosku o pozwolenie na budowę dokumenty wynikające z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, w tym projekt budowlany, spełniają wymogi obowiązujących przepisów.

Biorąc pod uwagę powyżej przywołany stan faktyczny i stan prawny orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **Pouczenie:**

1. Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty ciechanowskiego w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie (art. 127 §1 i2 kpa).

2. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu (art. 130 § 1 kpa).

3. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 2 kpa).

4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 kpa).

5. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.):

§1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w §2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja stała się ostateczna  
w dniu 03.11.2020r.

Ciechanów, dnia 23.11.2020r. z up. STAROSTY CIECHANOWSKIEGO

Andrzej Kalinowski  
Wiceburmistrz Wydziału  
Administracji  
i Technicznej Budowlano-Planistycznej

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)



(pieczęć okrągła)

#### Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) – opłacie skarbowej nie podlegają jednostki samorządu terytorialnego.

#### Otrzymują:

1. Powiat Ciechanowski  
z siedzibą przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów
2. Województwo Mazowieckie  
z siedzibą przy ul. Jagiellońskiej 26, 03-719 Warszawa  
reprezentowane przez Starostę Ciechanowskiego
3. a/a

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru  
Budowlanego w Ciechanowie  
(+ 1 egz. proj. bud.)
2. Prezydent Miasta Ciechanów
3. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
Delegatura w Ciechanowie  
ul. Strażacka 6, 06 – 400 Ciechanów
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny  
Ul. Sienkiewicza 27, 06 – 400 Ciechanów
5. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej  
Ul. Płocka 32, 06 – 400 Ciechanów

#### Załączniki:

- projekt budowlany (dwa egzemplarze dla inwestora)

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - **nie dotyczy**.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - **nie dotyczy**.

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).



**PREZYDENT**  
**MIASTA CIECHANÓW**  
PLAC JANA PAWŁA II 6  
06-400 CIECHANÓW

Ciechanów, 2019-07-18

WPPGN-PP.6733.26.2019.MG

**DECYZJA nr 42/2019**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 ust. 3, art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**Województwa Mazowieckiego, Pełnomocnik: Starosta Ciechanowski,**  
**ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów**

**oraz**

**Powiatu Ciechanowskiego z siedzibą: przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów,**

z dnia 30.04.2019r. z późniejszym uzupełnieniem z dnia 17.05.2019r. o ustalenie lokalizacji dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim:

**budowa budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie,**

przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. **257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, obręb 10-Śródmieście**, położonych przy **ul. 17 Stycznia** w Ciechanowie.

*po przeprowadzeniu analizy*, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

*po dokonaniu uzgodnień:*

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z:

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków,
- właściwym Zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej (nr 60 - ul. 17 Stycznia w Ciechanowie),

wynikających z art. 51 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z:

- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim.

**u s t a l a m**

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, polegającą na: **budowie budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie**, przewidzianej do realizacji na

działkach nr ewid. 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, obręb 10-Śródmieście, położonych przy ul. 17 Stycznia w Ciechanowie.

**1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa.

**2. Funkcja zabudowy:** budynki usługowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

**3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy:**

a) Linia zabudowy: ustala się zachowanie nieprzekraczalnej istniejącej linii zabudowy głównej bryły budynku usługowego określonej względem drogi krajowej nr 60 (ul. 17 Stycznia) – zgodnie z załącznikiem graficznym.

b) Szerokość elewacji frontowej: ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej zespołu budynków usługowych na 130 m w tym dla części nowoprojektowanej wraz z łącznikiem ustala się szerokość elewacji frontowej maksymalnie na 40 m (za elewację frontową ustala się elewację od strony ul. 17 Stycznia).

c) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni **nowej zabudowy na 0,12**.

d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do kalenicy):

- planowanego budynku: ustala się wysokość maksymalną wynoszącą 21 m,
- projektowana przebudowa istniejącego budynku usługowego nie powoduje zmiany wysokości budynku.

e) Geometria dachu:

- planowanego budynku: dach płaski lub stropodach, kąt nachylenia połaci dachowych do 5°, układ kalenicy głównej – nie określa się,
- projektowana przebudowa istniejącego budynku usługowego nie przewiduje zmiany geometrii dachu – bez zmian.

- lokalizacja projektowanej inwestycji w liniach rozgraniczających określonych na załącznikach graficznych do decyzji,
- lokalizacja projektowanych budynków, obiektów i urządzeń budowlanych na terenie objętym decyzją musi spełniać wymogi przepisów odrębnych (techniczno-budowlanych) związanych z projektowaną inwestycją,
- przy projektowaniu lokalizacji inwestycji należy w szczególności uwzględnić istniejące tereny sąsiadujące z projektowaną inwestycją oraz położone na nich budynki.

**4. Projekt budowlany należy uzgodnić:**

- w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**5. Warunki dotyczące ochrony środowiska:**

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.



Planowana inwestycja nie powinna kolidować z istniejącym drzewostanem. Ewentualna wycinka drzew lub krzewów wymaga uzyskania decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) – planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze/potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**6. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

W/w działka położona jest na terenie historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta Ciechanowa wraz z warstwą kulturową wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-259. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura: Ciechanów, ul. Strażacka 6).

**7. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

Projektowana inwestycja musi spełniać wymogi przepisów odrębnych oraz uwzględniać lokalizację istniejących budowli, w szczególności obiektów liniowych.

**8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

**Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej nr 60 (ul. 17 Stycznia). Obsługa komunikacyjna na zasadach dotychczasowych.**

**Obsługa komunikacyjna zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 2068 ze zm.):

- budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, natomiast w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi,

- ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony,

- budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Minimalna ilość miejsc postojowych: 120 miejsc na terenie objętym decyzją.**

**Należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- ogrzewanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej – na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,



- sposób odprowadzania wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury technicznej położonym w strefie projektowanej inwestycji, w projekcie budowlanym przewidzieć jego przebudowę na warunkach określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

#### 10. Ochrona interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

11. **Linie rozgraniczające** teren projektowanej inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

12. **Zgodnie z przepisami** art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej ustawy.

Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Ciechanowski, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.

### Uzasadnienie

Decyzja została wydana w trybie art. 50 ust. 1 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w działki.

Inwestycja planowana jest na działce wyłączonyj z użytkowania rolniczego.

W/w działka, na której planowana jest inwestycja, nie znajduje się na terenie przeznaczonym pod realizację zadań rządowych ani samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15,

poz. 139 z późn. zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień (o których mowa w art. 53 ust.4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.).

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż w rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony, w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

**Pouczenie:**

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.**

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik graficzny do decyzji (zał. nr 1)
2. Analiza - część tekstowa (zał. nr 2)

Otrzymują:

1. Województwo Mazowieckie  
Pełnomocnik:  
Starosta Ciechanowski  
Ul. 17 Stycznia 7  
06-400 Ciechanów
2. Powiat Ciechanowski  
Ul. 17 Stycznia 7  
06-400 Ciechanów
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego  
ul. Brechta 3  
03-472 Warszawa

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7, pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.)*

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Kiehl*  
Iwona Kowalczyk  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Niniejsza decyzja nie została  
zaskarżona w terminie prekluzyjnym  
i z dniem 02.08.2019  
stała się ostateczna.

PREZYDENT MIASTA  
*Q. Kosiński*  
Krzysztof Kosiński



## Zakład Wodociągów i Kanalizacji W CIECHANOWIE SPÓŁKA Z O.O.



ZWiK Sp. z o.o.  
06-400 Ciechanów  
ul. Gostkowska 81  
NIP 566-00-13-885  
REGON 130154716  
KRS 0000096927  
**KONTO**  
BS CIECHANÓW  
30 8213 0008 2001 8108  
3911 0001

☎ (0-23) 672 29 60  
fax (0-23) 672 29 61

Znak  
L.dz TW/4063/25/2020

Ciechanów, dnia 16.01.2020 r

Starostwo Powiatowe Ciechanów  
ul. 17 Stycznia 7  
06-400 Ciechanów

Niniejszym podajemy warunki techniczne w celu zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych i p. pożarowych oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych bytowych dla planowanego budynku Centrum Administracyjnego zlokalizowanego na działkach nr 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6 i 257/7 zlokalizowanych przy ul.17 Stycznia 7 w Ciechanowie :

1. Zaopatrzenie w wodę planowanego budynku należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej PE  $\phi$  200 mm biegnącej w działce nr 257/1.
2. Informujemy, że hydrant znajdujący się sieci wodociągowej zlokalizowany na działce nr 257/1 ma wydajność 12,8 dm<sup>3</sup> / s. Ciśnienie statyczne w tym hydrancie wynosi 4,5 bara, natomiast ciśnienie dynamiczne wynosi 3,2 bara.
3. Pomieszczenie, w którym będzie zamontowany wodomierz powinno być dostępne dla dostawcy wody, a zawór przed wodomierzem przystosowany do plombowania.
4. Wodomierz należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem mechanicznym, zalaniem, zamarznięciem oraz dostępem osób trzecich. Wodomierz wyposażać w konsolę stabilizującą.
5. Jeżeli w budynku przewidywana jest instalacja p.poż należy zaprojektować i zamontować wodomierz ultradźwiękowy.
6. Wszystkie hydranty zaprojektowane na działce Inwestora winny być opomiarowane.
7. W celu zabezpieczenia wody przed wtórnym zanieczyszczeniem za wodomierzem należy zamontować zawór antyskażeniowy.
8. Trasę projektowanego przyłącza wodociągowego należy oznakować taśmą ostrzegawczą z metalową wkładką.
9. Odprowadzenie ścieków sanitarnych bytowych z planowanego budynku można przewidzieć do istniejącej kanalizacji sanitarnej  $\phi$  300 mm biegnącej w działce Inwestora.
10. Projektowany przykanalik należy włączyć do istniejącej lub projektowanej na kolektorze sanitarnym studni rewizyjnej.
11. **Wzdłuż linii przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego należy pozostawić wolny tzn. niezagospodarowany, niezadrzewiony pas terenu.**
12. **Zabrania się wprowadzania wód deszczowych / rynny dachowe, odwodnienie działki/ do sieci kanalizacji sanitarnej.**
13. Projekt budowlany przyłączy należy uzgodnić w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Ciechanowie ul. Gostkowska 81.
14. Do projektu budowlanego należy załączyć kserokopię niniejszych warunków technicznych.
15. Projekt opracować na aktualnych mapach geodezyjnych w skali 1:500.
16. **Niniejsze warunki są ważne dwa lata od daty wydania.**

Opracowanie :A.J. Gładysz

Prezes Zarządu  
Marcin Burchacki



# Zakład Wodociągów i Kanalizacji W CIECHANOWIE SPÓŁKA Z O.O.



ZWiK Sp. z o.o.  
06-400 Ciechanów  
ul. Gostkowska 81  
NIP 566-00-13-885  
REGON 130154716  
KRS 0000096927  
KONTO  
BS CIECHANÓW  
60 8213 0008 2001 8108  
0911 0001

☎ (0-23) 672 29 60  
fax (0-23) 672 29 61

Znak  
L.dz TW/4063/26/2020

Ciechanów, dnia 16.01.2020 r

Starostwo Powiatowe Ciechanów  
ul. 17 Stycznia 7  
06-400 Ciechanów

Niniejszym podajemy warunki techniczne w celu odprowadzenia wód deszczowych z planowanego budynku i terenów utwardzonych, oraz przebudowę kanalizacji deszczowej kolidującej z planowanym budynkiem zlokalizowanym działce nr 257/7 przy ul. 17 Stycznia w Ciechanowie:

1. Odprowadzenie wód deszczowych z planowanego budynku należy przewidzieć do kanalizacji deszczowej  $\phi$  315 mm biegnącej po działce Inwestora.
2. Projektowany dla budynku przykanalik deszczowy należy włączyć do istniejącej lub zaprojektowanej na kolektorze studni rewizyjnej kd
3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych, parkingów i dróg zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego i w związku z tym muszą być podczyszczone metodą mechaniczno-chemiczną przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.  
Powyższe wody muszą być oczyszczone z zawiesiny i węglowodorów ropopochodnych za pomocą projektowanych osadników i separatora koalescencyjnego z samoczynnym zamknięciem na odpływie co uniemożliwia wypłynięcie produktów ropopochodnych zgromadzonych w separatorze po jego przepelnieniu.
4. Kolidująca z planowanym budynkiem kanalizacja deszczowa winna być przebudowana w taki sposób, aby nie zostały zakłócone /pogorszone/ stosunki wodne na przyległych działkach.
5. Informujemy również że istnieje możliwość odprowadzenia wód z wykopów powstałych w trakcie realizacji budowy/ po ich wcześniejszym podczyszczeniu/ do istniejącej kanalizacji deszczowej.
6. **Zabrania się wprowadzania wód deszczowych / rynny dachowe, odwodnienie działki/ do sieci kanalizacji sanitarnej.**
7. Projekt budowlany przyłącza deszczowego i przebudowy istniejącej kanalizacji deszczowej należy uzgodnić w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Ciechanowie ul. Gostkowska 81.
8. Do projektu budowlanego należy załączyć kserokopię niniejszych warunków technicznych.
9. Projekt opracować na aktualnych mapach geodezyjnych w skali 1:500.
10. **Niniejsze warunki są ważne dwa lata od daty wydania.**

Opracowanie :Alicja Jolanta Gładysz.

Prezes Zarządu  
Michał Burchacki

**Do wiadomości :**

1. Urząd Miasta Ciechanów  
Wydział Inżynierii Miejskiej i Ochrony Środowiska  
Plac Jana Pawła II 6 06-400 Ciechanów







- 2). nie dostarczył Operatorowi prawomocnej decyzji administracyjnej/zgłoszenia dotyczącej zgody na budowę Obiektu Przyłączanego;
- 3). nie rozpoczął prac budowlano – montażowych związanych z realizacją Instalacji Przyłączanej lub ich nie kontynuuje w sposób uzasadniający przypuszczenie, że ich nie zakończy zgodnie z umową.

Operator wezwie Podmiot Przyłączany – by w terminie 14 dni od dnia wezwania - zrealizował Zadania, z zagrożeniem, że brak realizacji Zadań w tym terminie umożliwi Operatorowi odstąpienie od Umowy zgodnie z § 8 ust 2. Operator będzie ponadto uprawniony do wstrzymania swoich prac oraz przedłużenia Terminu Realizacji Przyłączenia o czas braku realizacji Zadań przez Podmiot Przyłączany, o czym poinformuje Podmiot Przyłączany.

7. W zakresie, w jakim realizacja przyłączenia Instalacji Przyłączanej do Sieci napotyka Przeszkody Przyłączenia, Termin Realizacji Przyłączenia ulega przedłużeniu o czas istnienia Przeszkody Przyłączenia.
8. Termin Realizacji Przyłączenia ulegać będzie przedłużeniu także w przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od którejkolwiek ze Stron powodujących niemożność, przy zachowaniu należytej staranności, dotrzymania Terminu Realizacji Przyłączenia, w szczególności zaś w następujących przypadkach:
  - 1). z powodu spadku temperatury powietrza poniżej 0°C – Termin Realizacji Przyłączenia ulega przedłużeniu o taką ilość dni, o jaką Operator nie mógł wykonywać prac przyłączeniowych z tego powodu,
  - 2). w przypadku braku Zgody Osoby Trzeciej na Rozbudowę Sieci lub Budowę Przyłącza – o okres od uzyskania przez Operatora informacji o braku Zgody Osoby Trzeciej do czasu uzyskania tej zgody,
  - 3). przekroczenia przez właściwy organ ustawowego terminu zakończenia procedury administracyjnej związanej z budową Przyłącza lub Rozbudową Sieci – o czas przekroczenia ustawowych terminów.
9. W przypadku zaistnienia jakiegokolwiek okoliczności, o której mowa w ust. 7 i 8 powyżej, powodującej niemożność dotrzymania Terminu Realizacji Przyłączenia, Operator powiadomi Podmiot Przyłączany o zaistnieniu takich okoliczności, ich rodzaju oraz określi nowy Termin Realizacji Przyłączenia lub wskaże, o jaki okres Termin Realizacji Przyłączenia ulegnie przedłużeniu.
10. Operator oświadcza, że prace projektowe dotyczące przyłączenia Instalacji Przyłączanej do Sieci mogą ujawnić konieczność objęcia zakresem Rozbudowy Sieci i/lub budowy Przyłącza nieruchomości należących do osób trzecich, co wymagać będzie zgody tych osób na przeprowadzenie odcinków rozbudowanej Sieci przez ich nieruchomości lub wykonania przez te osoby prac przygotowawczych, zwłaszcza niwelacyjnych [**Zgoda Osoby Trzeciej na Rozbudowę Sieci lub Budowę Przyłącza**].

#### § 5. [Zawiadomienie o Odbiorze Technicznym]

1. Operator zawiadomi Podmiot Przyłączany o dokonany Odbiorze Technicznym zgodnie z ust. 3 poniżej.
2. Dokonanie Odbioru Technicznego stanowi podstawę do wystawienia faktury VAT dokumentującej wykonanie przez Operatora obowiązków, o których mowa §2 ust. 2 powyżej.
3. Po dokonaniu Odbioru Technicznego Operator informuje w formie pisemnej, Podmiot Przyłączany o dokonany Odbiorze Technicznym i o terminie jego dokonania oraz wzywa Podmiot Przyłączany do przedłożenia Oświadczenia o Gotowości Instalacji Przyłączanej w terminie wskazanym w § 3 ust. 1 pkt 4.
4. Operator wyda Podmiotowi Przyłączanemu „Oświadczenie o wykonaniu przyłączenia” (tj. dokument stwierdzający możliwość przyłączenia Instalacji Przyłączanej do Sieci) po dokonaniu przez niego łącznie:
  - a) zapłaty opłaty za przyłączenie (§ 6 ust. 3) i
  - b) dostarczeniu Oświadczenia o Gotowości Instalacji Przyłączanej (§ 3 ust. 1 pkt 4).Wydanie „Oświadczenie o wykonaniu przyłączenia” nastąpi w termin 7 dni roboczych liczonych od zrealizowania ostatniej z ww. czynności.

#### § 6. [Opłata za przyłączenie]

1. Podmiot Przyłączany zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Operatora opłaty za przyłączenie w wysokości ustalonej według Taryfy Operatora oraz stawki podatku VAT obowiązujących na dzień Odbioru Technicznego.
2. Operator informuje, że szacunkowa opłata za przyłączenie - ustalona na dzień określenia Warunków Przyłączenia - wynosi **23069,88 złotych brutto** (słownie: dwadzieścia trzy tysiące sześćdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt osiem groszy), tj. **18756,00 złotych netto** (większone o kwotę podatku VAT [**Szacowana opłata za przyłączenie**]). W przypadku zmiany stawki podatku VAT cena brutto ulegnie odpowiednio zmianie.
3. W terminie 7 dni od Odbioru Technicznego Operator wystawi fakturę VAT na opłatę za przyłączenie.
4. Faktura VAT, o której mowa w ust. 3, płatna będzie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Podmiotowi Przyłączanemu.
5. W przypadku opóźnienia przez Podmiot Przyłączany w dokonywaniu płatności, Operator będzie uprawniony do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.

#### § 7. [Kary umowne]

1. W razie zwłoki Operatora w dotrzymaniu Terminu Realizacji Przyłączenia Podmiot Przyłączany będzie uprawniony do żądania od Operatora zapłaty kary umownej w wysokości 0,2 % Szacowanej opłaty za przyłączenie, za każdy dzień zwłoki w dotrzymaniu tego terminu, w okresie obowiązywania umowy, nie więcej jednak niż dwukrotności kwoty Szacowanej opłaty za przyłączenie.
2. Operator będzie uprawniony do żądania od Podmiotu Przyłączanego zapłaty kary umownej w wysokości 0,2 % Szacowanej opłaty za przyłączenie, za każdy dzień zwłoki w realizacji Zadania, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4, tj. niedostarczenia Operatorowi Oświadczenia o Gotowości Instalacji Przyłączanej, nie więcej jednak niż dwukrotność Szacowanej opłaty za przyłączenie.

#### § 8. [Odstąpienie od umowy]

1. Podmiot Przyłączany może odstąpić od umowy, jeżeli zwłoka Operatora w dotrzymaniu Terminu Realizacji Przyłączenia przekroczy 1 miesiąc. W przypadku odstąpienia od umowy Podmiot Przyłączany może żądać od Operatora zwrotu udokumentowanych kosztów poniesionych na realizację Instalacji Przyłączanej do dnia odstąpienia, jednak nie więcej niż dwukrotność Szacowanej opłaty za przyłączenie.
2. Operator może odstąpić od umowy, jeżeli Podmiot Przyłączany, pomimo wezwania, o którym mowa w §4 ust.6 nie realizuje Zadań w terminie tam określonym. W przypadku odstąpienia od umowy Operator może żądać od Podmiotu Przyłączanego zwrotu udokumentowanych kosztów poniesionych na realizację Przyłącza lub Rozbudowę Sieci do dnia odstąpienia, jednak nie więcej niż



**Informacja do umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nr P/22/025216  
WZP.272.1.373.2022**

**z dnia .....2022 r.**

1. Podstawa udzielania zamówienia - § 11 Regulaminu planowania, przygotowania i udzielania zamówień o wartości mniejszej od kwoty 130 000 PLN w Starostwie Powiatowym w Ciechanowie - Zarządzenie nr 48/2021 Starosty Ciechanowskiego z dnia 30.07.2021 r.
2. Operator wystawi fakturę zgodnie z poniższymi danymi Podmiotu Przyłączanego:  
**Nabywca:**  
Powiat Ciechanowski z siedzibą w Ciechanowie,  
ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów  
NIP 5661889579  
**Odbiorca:**  
Starostwo Powiatowe w Ciechanowie,  
ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.
3. Operator zobowiązany jest wskazać rachunek firmowy, dla którego prowadzony jest rachunek VAT, na każdej wystawionej fakturze objętej obowiązkowym mechanizmem podzielonej płatności, pod rygorem wstrzymania zapłaty faktury do czasu doręczenia stosownej korekty do faktury zawierającej prawidłowy rachunek .
4. Podmiot Przyłączany uprawniony jest do stosowania mechanizmu podzielonej płatności (*split payment*) dla wystawionych przez Operatora faktur, które zawierają naliczony podatek VAT.
5. Zamawiający wyłącza stosowanie ustrukturyzowanej faktury elektronicznej.
6. Kwota wynagrodzenia Wykonawcy wykazana w § 6 ust. 2 przedmiotowej umowy Nr **WZP.272.1.373.2022 (P/22/025216)** zostanie pokryta w roku 2023 z budżetu Powiatu Ciechanowskiego i rozliczona w proporcji i na zasadach określonych w Porozumieniu nr 104/UMWM/04/2019/NW-I-II/W.

Kierownik Referatu  
Inwestycji i Drogownictwa  
  
Tomasz Podsiadlik

  
SEKRETARZ POWIATU  
Monika Gwoździk