

## KOSZTORYS UPROSZCZONY DO PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO

dla inwestycji

**„Budowa sali sportowej przy Zespole Szkół Specjalnych w Ozorkowie”**

---

---

**Adres inwestycji:**

Ozorków, dz. 118/4

---

**Zamawiający:**

Zespole Szkół Specjalnych w Ozorkowie  
ul. T. Kościuszki 27  
95-035 Ozorków

---

**Sporządził:**

mgr inż. Daniel Szewczyk

- 

mgr inż. Grzegorz Wieczorek

- 

Skierniewice, listopad 2023

---

## 1. Zestawienie szacunkowych kosztów zamówienia

Zestawienie szacunkowych kosztów zostało wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym

Przy sporządzaniu kalkulacji preliminarza kosztów korzystano z dostępnych aktualnych publikacji. Ponadto sporządzając kalkulacje brano pod uwagę analizę kosztów zrealizowanych zamówień oraz analizy indywidualne. Jako podstawę do określenia zakresu rzeczowego wykorzystano PFU.

### 1.1 Oszacowanie kosztów robót budowlanych i usług

ZESTAWIENIE KOSZTÓW						
L.p.	Podstawa wyceny	Pozycje kosztów	Jednostka odniesienia	Ilość jednostek odniesienia	Wartość w zł	
					bez podatku VAT	z podatkiem VAT
1	2	3	4	5	7	
I	P F-U WKI III kw.2023 CR 2023	GRUPA KOSZTÓW 1 -pozyskanie działki budowlanej	suma kosztów grupy 1		0,00	0,00
II	BCM III kw.2023 BRR III kw.2023 BCO III kw.2023	GRUPA KOSZTÓW 2 - przygotowanie terenu i przyłączenie obiektów do sieci	suma kosztów grupy 2		250 000,00	307 500,00
1	j.w.	Przebudowa kolizji	kpl.	1	50 000,00	61 500,00
2	j.w.	Nowe przyłącza	Kol.	1	200 000,00	246 000,00
II	j.w.	GRUPA KOSZTÓW 3 - roboty budowlane	suma kosztów grupy 3		5 600 000,00	6 888 000,00
1	j.w.	Stan surowy otwarty	kpl.	1	2 900 000,00	3 567 000,00
2	j.w.	Stan surowy zamknięty	kpl.	1	1 000 000,00	1 230 000,00
3	j.w.	Roboty wykończeniowe	kpl.	1	1 700 000,00	2 091 000,00
IV	j.w.	GRUPA KOSZTÓW 4 - Instalacje	suma kosztów grupy 4		2 180 000,00	2 681 400,00
1	j.w.	Instalacje sanitarne	kpl.	1	1 350 000,00	1 660 500,00
2	j.w.	Instalacje elektryczne i teletechniczne	kpl.	1	830 000,00	1 020 900,00
V	j.w.	GRUPA KOSZTÓW 5 - Zagospodarowanie terenu i obiekty pomocnicze	suma kosztów grupy 5		1 500 000,00	1 845 000,00
1	j.w.	Zagospodarowanie terenu	kpl.	1	1 500 000,00	1 845 000,00
VI	j.w.	GRUPA KOSZTÓW 6 -Prace przygotowawcze, projektowe,	suma kosztów grupy 6		220 000,00	270 600,00
1	j.w.	Projekt budowlany i wykonawczy	kpl.	1	220 000,00	270 600,00
Razem - suma kosztów grupy 1+2+3+4+5+6					9 750 000,00	11 992 500,00

#### Oznaczenia:

WKI III kw.2023 Wskaźniki cenowe WKI III kw.2023r -sekocenbud

BCM III kw.2023 Biuletyn cen modernizacji i remontów BCM III kw.2023 -sekocenbud

BRR III kw.2023 Biuletyn cen robót remontowo-budowlanych oraz zabytkowych BRR III kw.2023r. - sekocenbud

BCO III kw.2023 Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO III kw.2023r - sekocenbud

CR-2023 Ceny rynkowe obowiązujące aktualnie w regionie

Uwaga: ceny jednostkowe przyjęto jako ceny średnie z w/w cenników

Ozorków, dnia ..... 2023 roku

znak: PP.6733.13.2023

## **DECYZJA**

### **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)

#### **po rozpatrzeniu**

wniosku z dnia 31 października 2023 r.

Powiatu Zgierskiego, ul. Sadowa 6A, 95-100 Zgierz

#### **ustalam**

#### **lokalizację inwestycji celu publicznego o nazwie:**

**budowa sali sportowej przy Zespole Szkół Specjalnych w Ozorkowie, na działce nr ewid. 118/4, obręb O-6, m. Ozorków.**

#### **I. Ustalenia:**

1. Przedmiotowa inwestycja obejmuje: budowę sali sportowej przy Zespole Szkół Specjalnych w Ozorkowie.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji.
3. rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa,
4. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 55%,
5. powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni terenu inwestycji,
6. linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 1,
7. szerokość elewacji frontowej – do 20m,
8. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 10m,
9. dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, ze spadkiem połaci do 15°,
10. wysokość kalenicy głównej – do 10m.

#### **II. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:

1. Zachowanie warunków ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518), w zakresie rozwiązań projektowych.
2. Zachowanie warunków ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).
3. Wnioskowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów



z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) – powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, będzie mniejsza niż 2 ha (por. § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie w zw. z § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia), oraz nie będzie oddziaływało na obszary Natura 2000. Wobec powyższego, jego realizacja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

4. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) inwestycja musi być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko.
5. Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.). W myśl art. 32 ust. 1 ww. ustawy, kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
6. Teren inwestycji jest zlokalizowany w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.
7. Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tut. gminy, teren inwestycji znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego w Łęczycy.
8. Teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
9. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Z kolei w myśl art. 4 pkt 6 tejże ustawy, gdy mowa o przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. W myśl art. 10a ww. ustawy, przepisów rozdziału 2 (“Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Teren inwestycji leży w granicach administracyjnych miasta Ozorków.

Wg danych z rejestru gruntów, na działce objętej wnioskiem nie występują grunty leśne. W konsekwencji, teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### **III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze.
2. Odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej poprzez istniejące przyłącze lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.
5. Sposób gospodarowania odpadami – odpady należy gromadzić selektywnie, w przystosowanych do tego pojemnikach i przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania.
6. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – na własny teren nieutwardzony.  
Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.), właściciel gruntu 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.
7. Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych. W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
8. Komunikacja:
  - istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 5177E,
  - zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji,
  - planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia na terenie inwestycji dodatkowych miejsc postojowych ani garażowych dla samochodów.

### **IV. Wymagania dotyczące praw osób trzecich:**

Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed pozbawieniem:

- a. dostępu do drogi publicznej,
- b. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,



oraz :

- d. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Spełnienie powyższych uwarunkowań projektowanej inwestycji w pełni zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich – art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

#### **V. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny.**

##### **Uzasadnienie<sup>1</sup>**

Na podstawie wniosku z dnia 31 października 2023 r. Powiatu Zgierskiego, ul. Sadowa 6A, 95-100 Zgierz wszczęto postępowanie administracyjne mające na celu wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia o nazwie: budowa sali sportowej przy Zespole Szkół Specjalnych w Ozorkowie, na działce nr ewid. 118/4, obręb O-6, m. Ozorków.

Analizując zakres inwestycji wynikający z wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w przypadku braku planu miejscowego inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

1. Marszałka Województwa Łódzkiego, postanowieniem znak: ..... z dnia ..... 2023 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”,
2. Wydział Drogownictwa Starostwa Powiatowego w Zgierzu, postanowieniem znak: ..... z dnia ..... r., w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
3. Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwe organy wojskowe oraz ministra właściwego do spraw wewnętrznych, w zakresie ustalonym w art. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze.
4. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu, postanowieniem znak: ..... z dnia ..... 2023 r., pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Biorąc powyższe pod uwagę, orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.**

---

<sup>1</sup>) Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji. Od uzasadnienia decyzji odstąpić można w przypadkach, o których mowa w art. 107 § 4 i 5 KPA



Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ul. Piotrkowska 86, 90-103 Łódź, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Ozorkowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

### **Pouczenie dla inwestora:**

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
  - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
5. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

.....  
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

### **Załączniki do decyzji:**

1. część graficzna decyzji – załącznik nr 1.
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego – załącznik nr 2.

### **Otrzymują:**

1. Strony postępowania,
2. a/a.

**Projekt decyzji opracował:** mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Signed by /  
Podpisano przez:

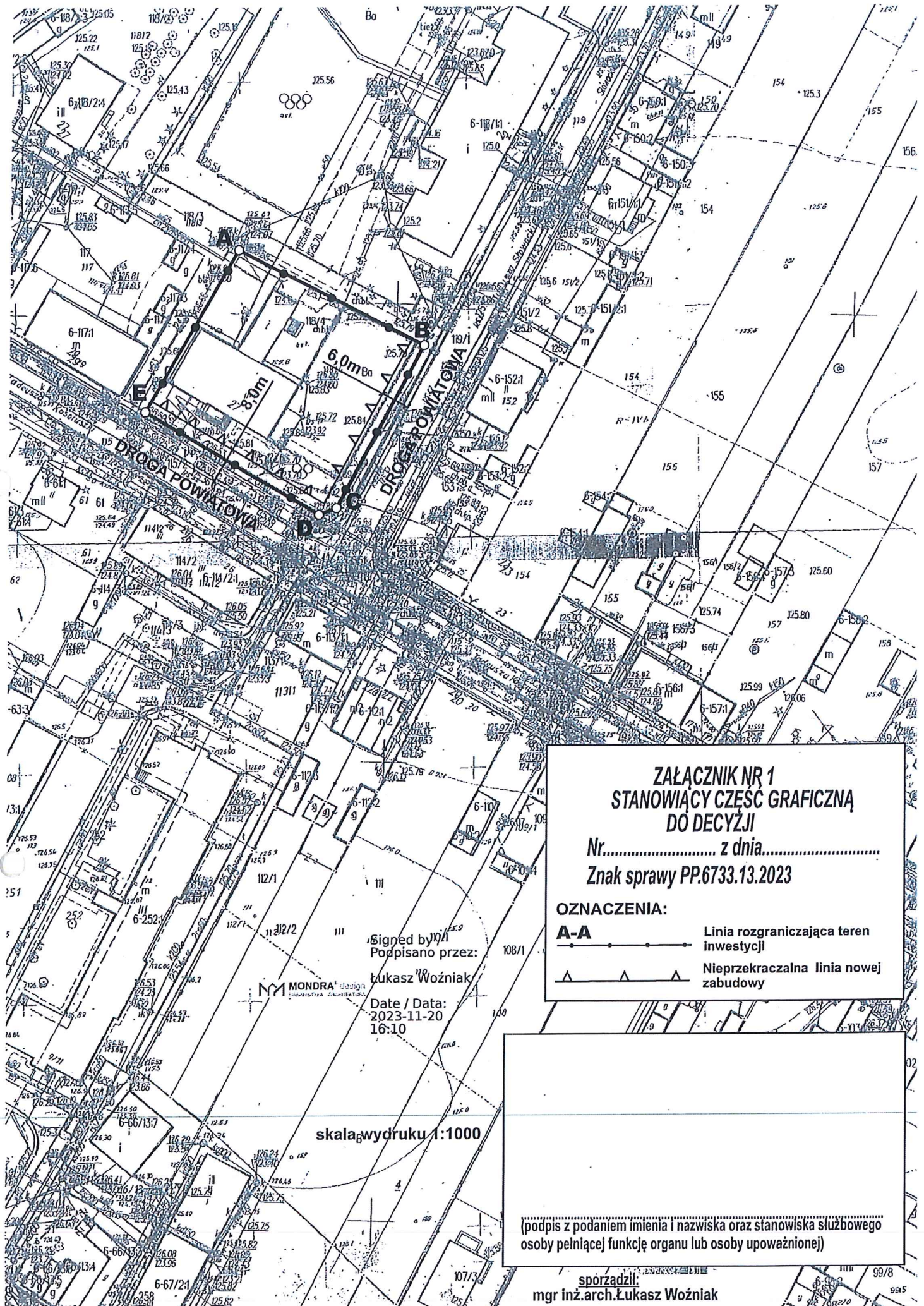
Łukasz Woźniak

 **MONDRA** ARCHITECTURA

Date / Data:  
2023-11-20  
16:10







**ZAŁĄCZNIK NR 1  
STANOWIĄCY CZĘŚĆ GRAFICZNĄ  
DO DECYZJI**

Nr..... z dnia.....

Znak sprawy PP.6733.13.2023

**OZNACZENIA:**

- A-A** ———— Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- ▲ ———— Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy

Signed by /  
Podpisano przez:  
Łukasz Woźniak

Date / Data:  
2023-11-20  
16:10



skala wydruku 1:1000

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

sporządził:  
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak



---