



## PROJEKT BUDOWLANY

**OBIEKT BUDOWLANY:**  
**SIEĆ WODOCIĄGOWA  $\Phi$ 110mm PE**

**ADRES INWESTYCJI:**  
**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie,**  
**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 283/6 i 260/5, obręb 0026 Opypy,**  
**ul. Wieczorków, dz. nr ew. 260/3, obręb 0026 Opypy,**  
**gm. Grodzisk Mazowiecki**

**Inwestor:** **Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.**  
**Ul. Cegielniana 4**  
**05-825 Grodzisk Mazowiecki**

Imię i Nazwisko	Nr uprawnień, Specjalność	Data	Podpis
Projektant: <b>mgr inż. Agata Michalak</b>	<b>Upr. bud. nr MAZ/0591/PBS/17</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	
Projektant Sprawdzający: <b>mgr inż. Anna Wawrzyńczak</b>	<b>Upr. bud. nr LUB/0105/PWOS/12</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	

### SPIS ZAWARTOŚCI:

- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**
- DOKUMENTY, OPINIE, UZGODNIENIA**
- TECHNICZNY (ODDZIELNE OPRACOWANIE)**





# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**OBIEKT BUDOWLANY:**  
**SIEĆ WODOCIĄGOWA  $\Phi$ 110mm PE**

Adres inwestycji:

**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie,**  
**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 283/6 i 260/5, obręb 0026 Opypy,**  
**ul. Wieczorków, dz. nr ew. 260/3, obręb 0026 Opypy,**  
**gm. Grodzisk Mazowiecki**

Inwestor: **Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.**  
**Ul. Cegielniana 4**  
**05-825 Grodzisk Mazowiecki**

Imię i Nazwisko	Nr uprawnień, Specjalność	Data	Podpis
Projektant: <b>mgr inż. Agata Michalak</b>	<b>Upr. bud. nr MAZ/0591/PBS/17</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	
Projektant Sprawdzający: <b>mgr inż. Anna Wawrzyńczak</b>	<b>Upr. bud. nr LUB/0105/PWOS/12</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	

Branża: **SANITARNA**

Grodzisk Mazowiecki, 05.01.2024

### **Spis zawartości projektu:**

I.	Strona tytułowa.....	1
II.	Spis zawartości projektu.....	2
III.	Opis do Projektu Zagospodarowania Terenu .....	3-5
IV.	Oświadczenia Projektanta i Projektanta Sprawdzającego o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami .....	6

### **Wykaz załączników:**

1.	Dyplom uprawnień Projektanta.....	7-8
2.	Zaświadczenie o przynależności Projektanta do Okręgowej Izby Inżynierów.....	9
3.	Dyplom uprawnień Projektanta Sprawdzającego.....	10-11
4.	Zaświadczenie o przynależności Projektanta Sprawdzającego do Okręgowej Izby Inżynierów.....	12

### **Spis rysunków:**

1.	Projekt Zagospodarowania Terenu– skala 1:500 .....	13
----	--	----

### III. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### 1. Podstawa opracowania

- Za podstawę opracowania przyjęto następujące materiały:
- Zlecenie Inwestora
- Aktualna mapa geodezyjna w skali 1:500,
- Warunki techniczne projektowania i budowy sieci wodociągowej w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków - dz. nr ew. 256/2, 283/7, 283/6, 259/3, 260/5, 260/3 obr. 0026 Opypy oraz dz. nr ew. 122/1 i 123/7 obr. 0027 Radonie położonych we wsi Opypy i wsi Radonie, gm. Grodzisk Mazowiecki – Pismo nr ZWIK/PW/TBP.540.002540.2023.2/2914 z dnia 09.10.2023r
- Obowiązujące przepisy, normy, wytyczne branżowe, katalogi producentów
- Pomiary uzupełniające w terenie.

#### 2. Przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów.

Przedmiotem inwestycji jest budowa sieci wodociągowej  $Dz110\text{mm}$ . Całość zamierzenia inwestycyjnego planowana jest do wykonania zgodnie z opracowanym projektem na **działkach nr ew. 122/1 i 123/7, obr. 0027 Radonie oraz działkach nr ew. 283/6, 260/5 i 260/3, obr. 0026 Opypy.**

#### 3. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania.

Teren, na którym realizowana jest inwestycja na działkach nr ew. 283/6 i 260/3, obr. 0026 Opypy stanowi droga o nawierzchni gruntowej, częściowo utwardzona betonowymi płytami.

Teren, na którym realizowana jest inwestycja na działkach 122/1 i 123/7, obr. 0027 Radonie oraz na działce nr ew. 260/5, obr. 0026 stanowi droga o nawierzchni gruntowej.

Niniejsze opracowanie nie wprowadza zmiany do istniejącego zagospodarowania terenu.

#### 4. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.

W związku z tym, że opracowany projekt nie zmienia istniejącego zagospodarowania terenu, w ramach projektowanej inwestycji będą jedynie odtworzenia nawierzchni do stanu pierwotnego.

#### 5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu,



**niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

Nie dotyczy.

- 6. Dane informujące czy działka lub teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Nie dotyczy.

- 7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.**

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach górniczych w związku z czym nie oddziałują na niego skutki eksploatacji górniczych.

- 8. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Budowa sieci wodociągowej nie będzie miała wpływu na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników oraz ich otoczenia w zakresie zgodnym z odrębnymi przepisami. Projekt uwzględnia zagadnienia związane z wpływem obecnego stanu klimatu i zachodzących w nim zmian na trwałość zadania oraz wpływ zadania na klimat. Poprzez zaproponowaną technologię projekt uwzględnia w sposób wystarczający odporność na niekorzystne warunki atmosferyczne, m.in. dłuższe okresy mrozu, nawalne deszcze i roztopy, silne wiatry. Wśród rozwiązań minimalizujących wpływ zmian klimatu na środowisko należy wymienić wykorzystanie materiałów o odpowiedniej wytrzymałości i plastyczności oraz układanie rur na głębokości minimalizującej ich pękanie pod wpływem mrozu.

- 9. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.**

Projektowana inwestycja nie jest obiektem skomplikowanym pod względem budowlanym, a jej budowa nie wymaga zastosowania nietypowych technik montażu.

- 10. W przypadku budynków – powierzchnie zabudowy, o której mowa w pkt. 4, określanej zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określenia i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia.**

Nie dotyczy.

- 11. Określenie obszaru oddziaływania obiektu**


Budowa sieci wodociągowej w Chrzanowie Małym na działkach nr ew. **122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie** oraz działkach nr ew. **283/6, 260/5 i 260/3, obręb 0026 Opypy** (jednostki ewidencyjne **140504\_5.0027 RADONIE i 140504\_5.0026 OPYPY**) realizowana będzie na w/w działkach, która stanowi obszar oddziaływania inwestycji.

**Analiza oddziaływania obiektu niekubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu:**

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013r. poz.1409 z późn. zmianami) projektowany obiekt-inwestycja nie narusza wymagań określonych w art. 5 ust. 1 w/w ustawy.
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r. poz.1225) projektowany obiekt-inwestycja nie narusza wymagań określonych w niniejszym rozporządzeniu.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627 z późn. zmianami) projektowany obiekt-inwestycja nie narusza wymagań określonych w niniejszej ustawie.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r. Nr 109, poz.719) projektowany obiekt-inwestycja nie narusza wymagań określonych w niniejszym rozporządzeniu.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2010r. Nr 109, poz.719) projektowany obiekt-inwestycja nie narusza wymagań określonych w niniejszym rozporządzeniu.

**Art. 34 ust. 3 p 5 Ustawy Prawo Budowlane wraz z późniejszymi zmianami**

**OBSZAR ODDZIAŁYWANIA NINIEJSZEJ INWESTYCJI NIE WYKRACZA POZA TEREN DZIAŁEK, DLA KTÓRYCH INWESTOR POSIADA PRAWO DO DYSPONOWANIA NA CELE BUDOWLANE**

  
mgr inż. Anna Wawrzyńczak  
Uprawnienia budowlane do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłych, wentylacyjnych, gazowych,  
wodociągowych i kanalizacyjnych  
Nr upr. LUB/0105/PWOS/12

  
mgr inż. Agata Michalak  
Nr upr. MAZ/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,  
instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych

#### **IV. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO O WYKONANIU PROJEKTU ZGODNIE Z PRZEPISAMI**

##### **OŚWIADCZENIE**

Niniejszym oświadczam, że PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU BUDOWY SIECI WODOCIĄGOWEJ  $\Phi$ 110mm PE W UL. BRATKOWEJ I UL. WIECZORKÓW W RADONIACH I OPYPACH, DZIAŁKI NR EW. 122/1 I 123/7, OBR. 0027 RADONIE ORAZ DZIAŁKI NR EW. 283/6, 260/5 I 260/3, OBR. 0026 OPYPY, GM. GRODZISK MAZOWIECKI, wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, Prawem Budowlanym z 07.07.1994r. (DZ. U. 1994 nr 89 poz.414 wraz z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020, poz. 1609 wraz z późniejszymi zmianami).



mgr inż. Anna Wawrzyńczak  
Uprawnienia budowlane do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłych, wentylacyjnych, gazowych,  
wodociągowych i kanalizacyjnych  
Nr upr. LUB/0105/PWOS/12



mgr inż. Agata Michalak  
Nr upr. MA Z/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,  
instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych





Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
sygn. akt. MAZ/7131/ 684 /17 /S

Warszawa, dnia 28 grudnia 2017 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1725) i art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, ust. 2, 3 i 4c pkt 1, art. 13 ust. 1 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) oraz § 10 i 14 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2014 r. poz. 1278), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

**Pani mgr inż. Agata Michalak**  
ur. dnia 5 lutego 1984 roku w Płocku  
otrzymuje

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
numer ewidencyjny MAZ/0591/PBS/17  
do projektowania

w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
bez ograniczeń

### UZASADNIENIE:

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwołanie decyzji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 t.j.):

§ 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.

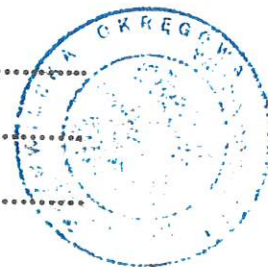
W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

**Skład Orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej**

dr hab. inż. Eugeniusz Koda, prof. nadzw.

mgr inż. Krzysztof Latoszek

mgr inż. Teresa Mosak – Rurka



Uprawnienia budowlane nadane

**Pani mgr inż. Agacie Michalak**  
ur. dnia 5 lutego 1984 roku w Płocku

**numer ewidencyjny MAZ/0591/PBS/17**  
**do projektowania**  
**w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń**  
**ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych**  
**bez ograniczeń**

upoważniają do :

- I. w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do:
  - 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego,
  - 2) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, w odniesieniu do obiektu budowlanego takiego jak: sieci i instalacje ciepłe, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne;
- II. w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu.

**Skład Orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej**

dr hab. inż. Eugeniusz Koda, prof. nadzw.

mgr inż. Krzysztof Latoszek

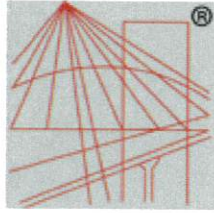
mgr inż. Teresa Mosak – Rurka



Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Okręgowa Rada Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a





P O L S K A  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-Q49-LA4-VRJ \*

Pani AGATA MICHALAK o numerze ewidencyjnym MAZ/IS/0171/18  
adres zamieszkania ul. SZELIGOWSKA 5/2, 01-319 WARSZAWA  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-02-01 do 2024-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2023-01-16 roku przez:

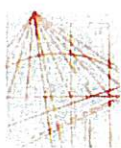
Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78<sup>1</sup> K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.



LUBELSKA  
OKRĘGOWA  
IZBA  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

LOIB.OKK.7131/47-7132/47/12

Lublin, dnia 5 czerwca 2012 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów /Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm./, art. 13 ust. 1 pkt. 1 i 2, art. 14 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 1126 z późn. zm./, § 11 ust. 1 pkt. 1, i § 23 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz. U. Nr 83, poz. 578/, oraz art. 104 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm./

stwierdzamy, że

**Pani Anna Teresa POLAK**

magister inżynier

urodzona dnia 21 sierpnia 1982 r. w Parczewie

otrzymała

## UPRAWNIENIA BUDOWLANE

**Nr ewidencyjny : LUB/0105/PWOS/12**

*do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych*

## UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm./ odstępuje się od uzasadnienia decyzji.

**Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.**

## POUCZENIE

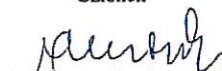
1. Zgodnie z art. 12 ust. 7 w/w ustawy – Prawo budowlane – podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis do centralnego rejestru Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.
2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Lublinie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

**Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej**

Członek

  
inż. Lech Dec

Członek

  
inż. Andrzej Adamczuk

Przewodniczący

  
dr inż. Kazimierz Bonetyński

Otrzymują:

1. Pani Anna Polak  
ul. Branicka 5A,  
21-310 Wohyń
2. Główny Inspektor  
Nadzoru Budowlanego
3. a/a



**Szczegółowy zakres uprawnień  
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych**

## **Pani Anna Teresa POLAK**

I. Na mocy art. 12 ust.1 pkt. 1 - 5 art. 13 ust. 3 i 4 ustawy - Prawo budowlane, w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:


- projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno - budowlanych w specjalności objętej niniejszymi uprawnieniami i sprawowania nadzoru autorskiego,
- kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi,
- kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
- wykonywanie nadzoru inwestorskiego,
- sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych z zastrzeżeniem art. 62 ust. 5 ustawy,  
**bez ograniczeń**

II. Na mocy § 15 i § 23 ust.1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w zakresie objętym w/w specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

- projektowania obiektu budowlanego oraz kierowania robotami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym, takim jak : sieci, instalacje i urządzenia ciepłne, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne,
- sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie specjalności objętej niniejszymi uprawnieniami

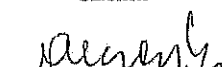
### **Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej**

Członek




inż. Lech Dec

Członek

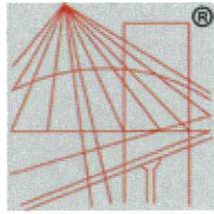


inż. Andrzej Adamczuk

Przewodniczący



dr inż. Kazimierz Bonetyński



P O L S K A  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-TEC-H5R-UKR \*

Pani ANNA TERESA WAWRZYŃCZAK o numerze ewidencyjnym MAZ/IS/0186/23  
adres zamieszkania FELIKSÓW 55 A, 96-500 SOCHACZEW  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-02-01 do 2024-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2023-02-07 roku przez:


Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78<sup>1</sup> K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

Oświadczam, iż nazwisko Polak widniejące na decyzji o wydaniu uprawnień budowlanych  
z dnia 5.06.2012 jest moim nazwiskiem rodowym.

  
mgr inż. Anna Wawrzyńczak  
Uprawnienia budowlane do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłotnych, wentylacyjnych, gazowych,  
wodociągowych i kanalizacyjnych  
Nr upr. LUB/0105/PWO/542

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.











# PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

**OBIEKT BUDOWLANY:**  
**SIEĆ WODOCIĄGOWA  $\Phi$ 110mm PE**

Adres inwestycji:

**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie,**  
**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 283/6 i 260/5, obręb 0026 Opypy,**  
**ul. Wieczorków, dz. nr ew. 260/3, obręb 0026 Opypy,**  
**gm. Grodzisk Mazowiecki**

Inwestor: **Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.**  
**Ul. Cegielniana 4**  
**05-825 Grodzisk Mazowiecki**

Imię i Nazwisko	Nr uprawnień, Specjalność	Data	Podpis
Projektant: <b>mgr inż. Agata Michalak</b>	<b>Upr. bud. nr MAZ/0591/PBS/17</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	
Projektant Sprawdzający: <b>mgr inż. Anna Wawrzyńczak</b>	<b>Upr. bud. nr LUB/0105/PWOS/12</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	

Branża: **SANITARNA**

Grodzisk Mazowiecki, 05.01.2024

### **Spis zawartości projektu:**

I. Strona tytułowa.....	1
II. Spis zawartości projektu.....	2
III. Opis do Projektu Architektoniczno-Budowlanego.....	3-6
IV. Oświadczenia Projektanta .....	7
V. Opis warunków geologicznych.....	8

### **Spis rysunków:**

1. Plan sytuacyjny sieci wodociągowej - skala 1:500.....	9
2. Profil podłużny wodociągu- skala 1:100/500.....	10

### **III. OPIS DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO**

#### **1. Inwestor, Użytkownik, Wykonawca**

**Inwestorem jest:** Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.  
ul. Cegielniana 4  
05-825 Grodzisk Mazowiecki

**Użytkownikiem będzie:** Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.  
ul. Cegielniana 4  
05-825 Grodzisk Mazowiecki

**Wykonawca** zostanie wyłoniony na podstawie oferty.

#### **2. Podstawa opracowania**

Za podstawę opracowania przyjęto następujące materiały:

- Zlecenie Inwestora
- Aktualna mapa geodezyjna w skali 1:500,
- Warunki techniczne projektowania i budowy sieci wodociągowej w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków - dz. nr ew. 256/2, 283/7, 283/6, 259/3, 260/5, 260/3 obr. 0026 Opypy oraz dz. nr ew. 122/1 i 123/7 obr. 0027 Radonie położonych we wsi Opypy i wsi Radonie, gm. Grodzisk Mazowiecki – Pismo nr ZWIK/PW/TBP.540.002540.2023.2/2914 z dnia 09.10.2023r
- Obowiązujące przepisy, normy, wytyczne branżowe, katalogi producentów
- Pomiaru uzupełniające w terenie.

#### **3. Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wodociąg Φ110mm PE L=241,0m w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków w Radoniach i Opypach, działki nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie oraz działki nr ew. 283/6, 260/5 i 260/3, obręb 0026 Opypy, gmina Grodzisk Mazowiecki. Projektowany wodociąg będzie włączony do istniejącego wodociągu z rur PVC Dz110mm w wewnętrznej drodze gminnej (dz. nr ew. 283/6 obr. 0026 Opypy).

Zakres opracowania obejmuje zaprojektowanie spadków, zagłębień i średnic wodociągu, dobór uzbrojenia, zaplanowanie przebiegu trasy wodociągu wraz ze sposobem wykonania.

#### **4. Lokalizacja projektowanego wodociągu**

Projektowany wodociąg zlokalizowany będzie w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków w Chrzanowie Małym na działkach nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie oraz działkach nr ew. 283/6, 260/5 i 260/3, obręb 0026 Opypy, gmina Grodzisk Mazowiecki. Włączenie do istniejącej sieci wodociągowej nastąpi w wewnętrznej drodze gminnej, działka nr ew. 283/6 obr. 0026 Opypy.

Teren, na którym realizowana jest inwestycja na działkach nr ew. 283/6 i 260/3, obr. 0026 Opypy stanowi droga o nawierzchni gruntowej, częściowo utwardzona betonowymi płytami.

Teren, na którym realizowana jest inwestycja na działkach 122/1 i 123/7, obr. 0027 Radonie oraz na działce nr ew. 260/5, obr. 0026 stanowi droga o nawierzchni gruntowej.

## **5. Charakterystyczne dane techniczne wodociągu**

Sieć wodociągową zaprojektowano na ciśnienie 1 MPa z rur:

- PEHD 100, SDR 17, PN10 o średnicy Dz110x6,6mm – na długości L=241,0m wykonać metodą wykopu otwartego.

W połączeniach kołnierzowych należy stosować śruby, podkładki i nakrętki wykonane ze stali nierdzewnej. Wszystkie materiały użyte do budowy winny posiadać atesty i aprobaty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

Dopuszcza się także wykonanie wodociągu metodą bezwykopową, w tym przypadku należy zastosować rury przeznaczone do przewiertów (PEHD100-RC).

### **5.1 Uzbrojenie wodociągu:**

Zaprojektowano :

- Zasuwę liniową DN100mm długą, żeliwną z żeliwa sferoidalnego, kołnierzową z miękkim uszczelnieniem klina - 1 szt. na projektowanym wodociągu.

Sterowanie zasuw wyprowadzić do powierzchni terenu i zabezpieczyć skrzynką żeliwną do zasuw. Cały zestaw musi pochodzić od jednego producenta.

- Hydrant p.poż podziemny z podwójnym zamknięciem z obudową i skrzynką uliczną – 3 szt.

W połączeniach kołnierzowych należy stosować śruby, podkładki i nakrętki wykonane ze stali nierdzewnej. Lokalizację hydrantów należy oznakować poprzez umieszczenie tabliczki znamionowej z pomiarami na stałych elementach terenu.

Wszystkie materiały użyte do budowy winny posiadać atesty i aprobaty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

## **6. Opis rozwiązań projektowych**

Projektowany wodociąg należy połączyć z istniejącym wodociągiem z rur PE Dz110mm w wewnętrznej drodze gminnej, dz. nr ew. 283/6, obręb 0026 Opypy. Włączenie wykonać za pomocą istniejącego trójnika kołnierzowego T z żeliwa sferoidalnego DN 100/100/100mm (wymagany obrót trójnika do wymaganego położenia i sprawdzenie jego stanu technicznego – w przypadku złego stanu technicznego trójnika, należy wymienić go na nowy). Włączenie projektowanego wodociągu dokonać zgodnie ze schematem węzła **W1**. W celu wykonania wcinki do istniejącego przewodu wodociągowego Dz110mm wykonanego z rur PVC, należy używać narzędzi spalinowych, pneumatycznych lub ręcznych. Niedopuszczalne jest używanie narzędzi elektrycznych do pracy przy nawodnionym przewodzie wodociągowym.

Na projektowanym przewodzie wodociągowym zaprojektowano 3 hydranty podziemne. Węzły należy wykonać zgodnie z schematami **W1-W4**.

## **7. Istniejący stan uzbrojenia terenu.**

Na podstawie aktualnej mapy do celów projektowych w skali 1:500 oraz wizji lokalnej w terenie zaznaczono, następujące uzbrojenie terenu:

- Istniejący kanał sanitarny PVC Dz200mm,
- Istniejące kable energetyczne.

Istniejące uzbrojenie przedstawiono na rysunkach: plan sytuacyjny i profil.

W miejscach kolizji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym wykop należy wykonać ręcznie, zaleca się zachowanie szczególnej ostrożności w trakcie prowadzenia robót ziemnych ze względu na możliwość wystąpienia szczątkowych niezainwentaryzowanych fragmentów uzbrojenia podziemnego.

Prace ziemne przy skrzyżowaniach i zbliżeniach z kablami energetycznymi wykonywać ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności w porozumieniu i pod nadzorem RE Pruszków. Na kabel energetyczny nałożyć rurę ochronną np. typu AROT.

## **8. Roboty ziemne i montażowe**

Całość robót wykonać pod nadzorem ZWiK Sp. z o.o. oraz innych instytucji wymienionych w protokole z narady koordynacyjnej nr PODGIK.6630.429.2023 z dnia 22.12.2023r. Zaprojektowano wodociąg z rur PEHD 100 z łączeniami poprzez zgrzewanie doczołowe lub za pomocą muf elektrooporowych

### **8.1 Budowa wodociągu**

Wodociąg zaprojektowano do wykonania w wykopie otwartym o szerokości min. 1,0m, szalowanym wypraskami stalowymi układanymi poziomo lub szalunkami płytowymi. Przewiduje się, że urobek będzie odkładany na miejscu, bez konieczności wywozu. Ewentualnie może zajść potrzeba wymiany gruntu. Rurociągi należy układać w wykopie odwodnionym. Wodociągi należy układać na podsypce z piasku grubości 15cm, ze spadkami opisanymi na profilu podłużnym. Pierwszą warstwę zasypki do 30cm ponad wierzch rury należy wykonywać ręcznie z jednoczesnym ręcznym zagęszczeniem w celu dokładnego wypełnienia szczelin wokół rurociągu. Należy stosować piasek suchy pozbawiony kamieni. Dalszą zasypkę prowadzić warstwami grubości ok. 20cm z dokładnym zagęszczeniem każdej warstwy. **Wskaźnik zagęszczania CBR =1 w pasie drogowym ulicy, poza pasem drogowym CBR=0,95. Roboty wykonywać zgodnie z normą PN-S-02205:1998 - Drogi samochodowe - Roboty ziemne - Wymagania i badania.** Sieć wodociągową należy oznaczyć na całej długości przez ułożenie nad nim na wysokości 30cm ponad wierzchem rury taśmy sygnalizacyjnej z wkładką metalową. Skrzynki hydrantów zabezpieczyć przez obetonowanie.

Roboty ziemne i instalacyjne należy wykonać zgodnie z normą branżowa BN - 83/8836-025 "Roboty ziemne. Wykopy otwarte pod przewody wodociągowe i kanalizacyjne. Warunki techniczne wykonania".



Wykopy należy zabezpieczyć barierkami w kolorze biało-czerwonym. Odbiór robót należy prowadzić zgodnie z Polską Normą PN-B/10725 „Wodociągi. Przewody zewnętrzne. Wymagania i badania przy odbiorze”.

Występowanie wód gruntowych może stanowić utrudnienie podczas prac ziemnych jak i przy pracach montażowych rurociągów w zależności od pory roku, w której będą trwały prace budowlane, dlatego też należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia wykopu przed napływającymi wodami gruntowymi.

W przypadku wystąpienia wysokich stanów wód gruntowych wykop należy odwodnić. Odwodnienie wykopów w gruntach spoistych prowadzić za pomocą studzienki zbiorczej i odpompowania wody poza wykop. W gruntach piaszczystych wody gruntowe należy odpompować za pomocą igłofiltrów.

## 9. Próba hydrauliczna

Zamontowany przewód wodociągowy przez włączeniem do czynnej sieci wodociągowej należy poddać próbie hydraulicznej na ciśnienie 1,0 MPa (10 kG/cm<sup>2</sup>) przez min. 30 minut – zgodnie z normą PN – B/10725. Próbę ciśnieniową należy wykonać bez zamontowanego uzbrojenia po ułożeniu przewodów z pozostawieniem odkrytych połączeń.

## 10. Dezynfekcja i płukanie.

Po pozytywnej próbie szczelności i zasypaniu wykopów należy wykonać dezynfekcję przewodów roztworem podchlorynu sodu w ilości 250mg/l a następnie przewody płukać z prędkością  $V > 1,0\text{m/s}$  pod nadzorem Użytkownika.

Wodę z płukania można odprowadzać powierzchniowo za zgodą właściciela terenu. Odcinek nowo wybudowanego przewodu wodociągowego można włączyć do czynnej sieci wodociągowej dopiero po uzyskaniu pozytywnych wyników badań bakteriologicznych.

### Uwagi końcowe

- Całość robót prowadzić pod nadzorem właściciela sieci wodociągowej
- W trakcie wykonywania robót należy przestrzegać zaleceń z narady koordynacyjnej nr PODGIK.6630.429.2023 z dnia 22.12.2023r i przepisów BHP.
- Przed rozpoczęciem układania wodociągu należy bezwzględnie wykonać odkrywki w miejscach skrzyżowań i włączeń z istniejącym uzbrojeniem oraz dokonywanie pomiarów rzędnych ich posadowienia. Dopiero po skontrolowaniu zgodności rzędnych tych przewodów z niniejszym projektem można przystąpić do układania wodociągu.
- W trakcie wykonywania robót ziemnych mogą zostać ujawnione, niewykazane na mapie geodezyjnej elementy uzbrojenia podziemnego, należy je także odpowiednio zabezpieczyć i zgłosić do właściwych służb inżynierii miejskiej.
- Przed zasypką przewodu zlecić wykonanie inwentaryzacji powykonawczej uprawnionemu geodecie.
- Wykopy o głębokości poniżej 1,0m wykonywać w szalunku z wyprasek stalowych układanych poziomo.
- Podczas wykonywania robót zabezpieczyć istniejące uzbrojenie podziemne.

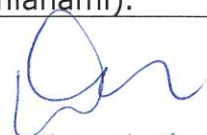
mgr inż. Agata Michalak  
Nr upr. MAZ/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,  
instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych

mgr inż. Anna Wawrzyniak  
Uprawnienia budowlane do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
cieplnych, wentylacyjnych, gazowych,  
wodociągowych i kanalizacyjnych  
Nr upr. LU/0105/PWT/05/12

#### IV. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO O WYKONANIU PROJEKTU ZGODNIE Z PRZEPISAMI

##### OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY BUDOWY SIECI WODOCIĄGOWEJ Φ110mm PE W UL. BRATKOWEJ I UL. WIECZORKÓW W RADONIACH I OPYPACH, DZIAŁKI NR EW. 122/1 I 123/7, OBR. 0027 RADONIE ORAZ DZIAŁKI NR EW. 283/6, 260/5 I 260/3, OBR. 0026 OPYPY, GM. GRODZISK MAZOWIECKI, wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, Prawem Budowlanym z 07.07.1994r. (DZ. U. 1994 nr 89 poz.414 wraz z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020, poz. 1609 wraz z późniejszymi zmianami).



mgr inż. Anna Wawrzyńczak  
Upr. do projektowania budowlanego do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłotnych, wentylacyjnych, gazowych,  
wodociągowych i kanalizacyjnych  
Nr upr. LUE/0105/PWOS/12




mgr inż. Agata Michalak  
Nr upr. MAZ/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,  
instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych

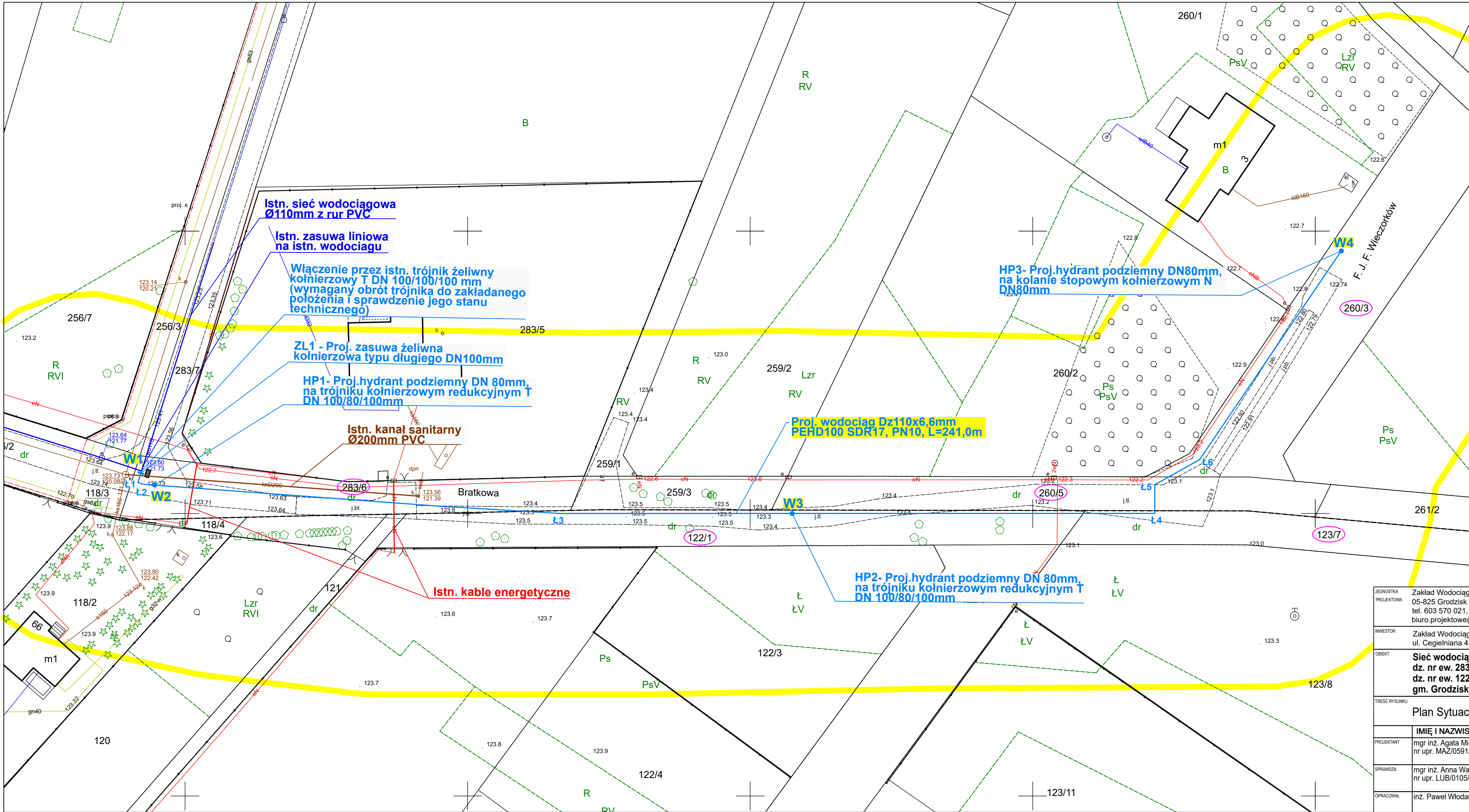


## V. OPIS WARUNKÓW GEOLOGICZNYCH

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, Nr 0, Poz 463) projektowaną inwestycję zaklasyfikowano do **II kategorii geotechnicznej**. Warunki gruntowe można określić jako **proste**, ale **zmienne**. Roboty ziemne zaleca się wykonywać w „suchej” porze roku, przy niskim stanie zwierciadła wód gruntowych.

Opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego stanowią załącznik nr 7 części „Dokumenty, opinie, uzgodnienia” niniejszego projektu pn. „Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną oraz projektem geotechnicznym określająca warunki gruntowo-wodne w miejscu projektowanej sieci wodociągowej, ul. Bratkowa i ul. Wieczorków na dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki”.

  
mgr inż. Agata Michałak  
Nr upr. MAZ/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,  
instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych



woj. : mazowieckie  
pow. : grodziski  
gm. : 140504\_5 Grodzisk Mazowiecki  
obręb : 0026 Opypy  
dz.ew.nr : 256/2 , 259/3 , 260/3 , 260/5 , 283/6 , 118/4  
122/1 , 123/7  
ulica Bratkowa

MAPA DO CELÓW  
PROJEKTOWYCH

Skala 1 : 500  
układ współrzędnych: 2000  
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Ark. M.z. : - mapa numeryczna  
Przedstawiona sytuacja ( zakres oznaczony kolorem żółtym ) jest zgodna ze stanem faktycznym na dzień 25.10.2023r.

Badania hipotecznych nie wykonywano.  
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

PODGIK.6640.4455.2023  
>>>GEOCERTO<<<  
mgr.inż.Jakub Kubiak  
Usługi Geodezyjne-Usługi Projektowe-Swiadectwo Energetyczne  
ul. H.Sienkiewicza 48a/12 ; 05-825 Grodzisk Mazowiecki  
NIP 5291691106 REGON 145862485

Opisany w niniejszym dokumencie stan faktyczny i ewentualne geodezyjne, kadestrowe, historyczne i inne dane, które zostały przekazane przez inwestora, nie gwarantujemy ich kompletności, aktualności i poprawności. Wszelkie dane, które zostały przekazane przez inwestora, nie gwarantujemy ich kompletności, aktualności i poprawności. Wszelkie dane, które zostały przekazane przez inwestora, nie gwarantujemy ich kompletności, aktualności i poprawności.	
Wzrost/okresy: zgodnie z planem sytuacyjnym	PODGIK.6640.4455.2023
Organ prowadzący projektowanie: geodezyjne i kadestrowe	STAROSTA GRODZISKI
Nazwa i data wydania/aktualizacji projektu: plan sytuacyjny	PODGIK.6640.4455.2023_1 z dnia 30.10.2023 roku
Identyfikator wydawnictwa: numer kadestrowy	P. 1405.2023.4392
Wzrost/okresy: zgodnie z planem sytuacyjnym	Kurpiec Zdzisław 1509
Wzrost/okresy: zgodnie z planem sytuacyjnym	Kurpiec Zdzisław 1509

GEODETA UPRAWNIONY  
Krzysztof Zieliński  
ul. Cegielniana 4, 05-825 Grodzisk Mazowiecki  
Świadectwo nr 15256 wydane przez: MINISTRA GOSPODARKI

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Cegielniana 4 tel. 603 570 021, NIP 529-17-62-897 biuro.projektowe@zwik-grodzisk.pl	
INWESTOR	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. ul. Cegielniana 4, 05-825 Grodzisk Mazowiecki	
OBIEKT	Sieć wodociągowa w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3 obr. 0026 Opypy oraz dz. nr ew. 122/1, 123/7 obr. 0027 Radonie, gm. Grodzisk Mazowiecki	
TREŚĆ RYSUNKU	Plan Sytuacyjny	
PROJEKTANT	mgr inż. Agata Michalak nr upr. MAZ/0591/PBS/17	BRANŻA SANITARNA
SPRAWDZIŁ	mgr inż. Anna Wawrzyńczak nr upr. LUB/0105/PWOS/12	DATA 01.2024
OPRACOWAŁ	inż. Paweł Włodarski	SKALA 1:500
		RYS. NR 1








## DOKUMENTY, OPINIE, UZGODNIENIA

**OBIEKT BUDOWLANY:**  
**SIEĆ WODOCIĄGOWA  $\Phi$ 110mm PE**

Adres inwestycji:

**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie,**  
**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 283/6 i 260/5, obręb 0026 Opypy,**  
**ul. Wieczorków, dz. nr ew. 260/3, obręb 0026 Opypy,**  
**gm. Grodzisk Mazowiecki**

Inwestor: **Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.**  
**Ul. Cegielniana 4**  
**05-825 Grodzisk Mazowiecki**

Imię i Nazwisko	Nr uprawnień, Specjalność	Data	Podpis
Projektant: <b>mgr inż. Agata Michalak</b>	<b>Upr. bud. nr MAZ/0591/PBS/17</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	
Projektant Sprawdzający: <b>mgr inż. Anna Wawrzyńczak</b>	<b>Upr. bud. nr LUB/0105/PWOS/12</b> Specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń	05.01.2024	

Branża: **SANITARNA**

Grodzisk Mazowiecki, 05.01.2024

## Spis zawartości:

I. Informacja dotycząca Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.....	3-5
---	-----

## Wykaz załączników:

1. Warunki techniczne projektowania i budowy sieci wodociągowej w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków - dz. nr ew. 256/2, 283/7, 283/6, 259/3, 260/5, 260/3 obr. 0026 Opypy oraz dz. nr ew. 122/1 i 123/7 obr. 0027 Radonie położonych we wsi Opypy i wsi Radonie, gm. Grodzisk Mazowiecki – Pismo nr ZWIK/PW/TBP.540.002540.2023.2/2914 z dnia 09.10.2023r .....	6-9
2. Zgoda na umieszczenie sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej ul. Bratkowa i ul. Wieczorków dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3 obręb 0026 Opypy oraz dz. nr ew. 122/1, 123/7 obręb 0027 Radonie w gminie Grodzisk Mazowiecki – Pismo znak: ZDG.6853.1.189.2023 z dnia 20.11.2023r .....	10-11
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy, gmina Grodzisk Mazowiecki – Uchwała nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27.09.2000r .....	12-19
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki – Uchwała nr 278/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27.09.2000r .....	20-27
5. Uzgodnienie trasy sieci wodociągowej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grodzisku Mazowieckim, Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej, Protokół nr PODGIK.6630.429.2023 z dnia 22.12.2023r.....	28-30
6. Uzgodnienie projektu przez ZWiK w Grodzisku Mazowiecki – Pismo Nr TTI/3/W/24 z dnia 05.01.2024r.....	31
7. Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną oraz projektem geotechnicznym określającą warunki gruntowo-wodne w miejscu projektowanej sieci wodociągowej, ul. Bratkowa i ul. Wieczorków na dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki.....	32-50
8. Instrukcja postępowania podczas włączenia nowego odcinka wodociągu do sieci wodociągowej, załączniki 1-3.....	51-53

## **I. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

### **NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO:**

**SIEĆ WODOCIĄGOWA  $\Phi 110\text{mm}$  PE  
W UL. BRATKOWEJ I UL. WIECZORKÓW W RADONIACH I  
OPYPACH, NA DZIAŁKACH NR EW. 122/1, 123/7, OBR.  
0027 RADONIE ORAZ DZIAŁKACH NR EW. 283/6, 260/5 I  
260/3, OBR. 0026 OPYPY, GM. GRODZISK MAZOWIECKI**


### **ADRES INWESTYCJI:**

**ul. Bratkowa, dz. nr ew. 122/1 i 123/7, obręb 0027 Radonie,  
ul. Bratkowa, dz. nr ew. 283/6 i 260/5, obręb 0026 Opypy,  
ul. Wieczorków, dz. nr ew. 260/3, obręb 0026 Opypy,  
gm. Grodzisk Mazowiecki**

Inwestor: **Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.  
Ul. Cegielniana 4  
05-825 Grodzisk Mazowiecki**

Branża: **SANITARNA**

Projektant: **mgr inż. Agata Michalak**  
Upr. bud. nr MAZ/0591/PBS/17

  
mgr inż. Agata Michalak  
Nr upr. MAZ/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci  
instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych

**Informacja dotycząca Bezpieczeństwa i Ochrony zdrowia związana jest z zamierzeniem budowlanym polegającym na budowie sieci wodociągowej Dz110x6,6mm PEHD100 w ul. Bratkowej i ul. Wieczorków w Radoniach i Opypach (działki nr ew. 122/1 i 123/7 obr. 0027 Radonie oraz działki nr ew. 283/6, 250/5 i 260/3 obr. 0026 Opypy) gm. Grodzisk Mazowiecki.**  
Podstawą prawną wykonania niniejszego opracowania jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku (Dz.U. 2003, Nr 120 poz. 1126).

## **1. ZAKRES ROBÓT ORAZ KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA**

Przedsięwzięcie budowlane polega na wykonaniu wykopu liniowego o długości  $L \sim 241,0\text{m}$ , szerokości ok.  $1,0\text{m}$ , głębokości od ok.  $2,0\text{m}$ .

W skrócie realizacja sieci wodociągowej składa się z następujących charakterystycznych prac:

- wykonanie przekopów kontrolnych w miejscach skrzyżowania z innymi urządzeniami inżynieryjnymi
- wykonanie komór technologicznych w węzłach do metody bezwykopowej w przypadku wykonania metodą bezwykopową.
- wykonanie wykopów liniowych szalowanych wypraskami stalowymi oraz wykopów obiektowych
- łączenie rur wodociągowych za pomocą zgrzewania i układanie w wykopie
- wykonania próby szczelności.
- zasypanie wykopu oraz renowacja terenu

## **2. WYKAZ ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PODLEGAJĄCYCH ADAPTACJI I ROZBIÓRCE.**

Podczas budowy sieci wodociągowej nie przewiduje się robót rozbiórkowych.

## **3. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU, KTÓRE MOGĄ STWARZAĆ ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI.**

W trakcie realizacji robót przewidzianych niniejszym projektem, głównymi zagrożeniami dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi są:

- głębokie wykopy liniowe (do ok  $2,00\text{m}$ )
- skrzyżowania wykonywanego wykopu z innym uzbrojeniem inżynieryjnym kablami elektrycznymi, kanałem sanitarnym
- prowadzenie prac w bezpośredniej bliskości ruchu samochodowego

## **4. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA WYSTĘPUJĄCE PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH.**

W trakcie prowadzenia prac związanych z budową przewodów wodociągowych wzdłuż drogi w terenie zamieszkałym o umiarkowanym ruchu pieszym i kołowym, przewidywane zagrożenia to:

- możliwość wpadnięcia osób postronnych do wykopu
- możliwość przysypania pracowników w źle zabezpieczonym wykopie
- możliwość porażenia prądem w trakcie prac w pobliżu kabli energetycznych
- możliwość uderzenia pracownika przez pracujący sprzęt
- możliwość kolizji z przejeżdżającymi pojazdami w rejonie prowadzonych prac

## 5. ZALECENIA

Aby uniknąć wymienionych w pkt.5 zagrożeń należy prowadzić prace budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prace ziemne prowadzić zgodnie z normami:

- Roboty ziemne budowlane. Wymagania w zakresie wykonania i badania przy odbiorze EN-PN 1610:2002,
- Przewody podziemne. Roboty ziemne – Wykopy otwarte dla przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych. Wymagania i badania przy odbiorze PN-B-10736:1999

Uzbrojenie podziemne krzyżujące się z projektowanymi przewodami należy dokładnie zabezpieczyć przed uszkodzeniem, a roboty ziemne w rejonie skrzyżowań wykonywać ręcznie ze szczególną ostrożnością.


Należy zastosować się do uwag i zaleceń zawartych w protokole z narady koordynacyjnej Nr PODGIK.6630.429.2023 z dnia 22.12.2023r. oraz w uzgodnieniu ZWiK w Grodzisku Mazowieckim.

Prace budowlane wykonywać zgodnie z przepisami BHP oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 06.02.2003 w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401.

Prace prowadzić zgodnie z opracowanym przez Wykonawcę projektem „Organizacji robót i zagospodarowania placu budowy”

Niezbędnymi elementami składowymi w/w projektu organizacji robót są:

- uzgodniony projekt organizacji ruchu
- plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządzony przez Kierownika Budowy (co wynika z Dz. U. 2003 Nr 120 poz. 1126 par. 3.1)

  
mgr inż. Agata Michalak  
Nr upr. MAZ/0591/P35/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,  
instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych,  
gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych



ZWiK/PW/TBP.540.002540.2023.2/2914

**ZWiK Sp. z o. o.**  
**ul. Cegielniana 4**  
**05-825 Grodzisk Mazowiecki**

### **WARUNKI TECHNICZNE NR 476/2023**

**DOT.: PROJEKTOWANIA I BUDOWY SIECI WODOCIĄGOWEJ W UL. BRATKOWEJ I UL. F. J. F. WIECZORKÓW - DZ. NR 256/2, 283/7, 283/6, 259/3, 260/5, 260/3 OBR 0026 OPYPY ORAZ DZ. NR 122/1, 123/7 OBR 0027 RADONIE POŁOŻONYCH WE WSI OPYPY I WSI RADONIE, GMINA GRODZISK MAZOWIECKI**

Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. ( zwany dalej „ZWiK” ) informuje:

**w celu doprowadzenia wody z sieci wodociągowej do posesji przyległych do w/w działek drogowych, należy w ul. Bratkowej i ul. F. J. F. Wieczorków zaprojektować i wybudować sieć wodociągową, włączoną do istniejącego wodociągu z rur PVC o średnicy Ø110mm zlokalizowanego w ul. Bratkowej**

#### Wodociąg

1. Projektowany wodociąg należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej za pomocą żeliwnego trójnika kołnierzowego z żeliwa sferoidalnego T.
2. Wodociąg należy zaprojektować i wybudować z rur PE SDR 17, wytrzymałych na ciśnienie min. 1,0 MPa
3. Na wodociągu należy zaprojektować i zamontować hydranty z żeliwa sferoidalnego w odległościach nie większych niż 150m, łączone kołnierzowo, oraz zasuwy kołnierzowe z miękkim uszczelnieniem klina z żeliwa sferoidalnego, komplet zasuwy i obudów w ramach jednego producenta, zasuwy typu długiego.
4. W przypadku realizacji inwestycji przez Inwestora prywatnego po zakończeniu budowy sieć należy przekazać do ZWiK na warunkach ustalonych w stosownym porozumieniu stron. Inwestor zobowiązuje się do zawarcia porozumienia najpóźniej do dnia uzgodnienia projektu sieci.
5. Warunkiem zaprojektowania i wybudowania sieci wodociągowej na terenach prywatnych jest wcześniejsze uzyskanie zgody właścicieli tych terenów na wykonanie tej infrastruktury wraz z uzyskaniem wpisu do aktu notarialnego ustanowienia na czas nieoznaczony nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
6. Włączenie do istniejącej sieci odbywać się będzie zgodnie z obowiązującą „Instrukcją postępowania podczas włączenia nowego odcinka sieci wodociągowej lub przyłącza wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej” dostępną w siedzibie Spółki.
7. W przypadku wykonywania wodociągu metodą bezwykopową stosować rury przeznaczone do przewiertów PE HD 100 RC.

#### Warunki ogólne

8. Projekt techniczny w rozumieniu Prawa Budowlanego (Ustawa z dnia 13 lutego 2020) należy uzgodnić w ZWiK; do projektu wodociągu należy dołączyć do wglądu oryginalną mapę z pozytywnie zaopiniowaną na naradzie koordynacyjnej w Starostwie Powiatu Grodziskiego trasą wodociągu.
9. Wszystkie egzemplarze tego samego projektu uzgadnianego w ZWiK powinny być identyczne pod względem zawartości opracowania.
10. Budowę wodociągu należy prowadzić pod nadzorem ZWiK.

11. Warunkiem oddania do użytkowania nowo wybudowanego wodociągu jest uzyskanie pozytywnych wyników badań bakteriologicznych wody pobranej z tego wodociągu, wykonanych przez laboratorium posiadające zatwierdzony system jakości prowadzonych badań wody.
12. Wszystkie materiały użyte do budowy wodociągu i przyłącza wodociągowego powinny posiadać odpowiednie atesty i aprobaty, a także być dopuszczone do stosowania w budownictwie oraz do kontaktu z wodą przeznaczoną do spożycia przez ludzi.
13. W połączeniach kołnierзовych należy stosować śruby, podkładki i nakrętki ze stali nierdzewnej. Kształtki PE i rury PE należy łączyć przez zgrzewanie.
14. Na wysokości 30 cm nad wodociągiem oraz nad przyłączem wodociągowym na całej ich długości należy ułożyć taśmę sygnalizacyjną koloru niebieskiego z wkładką metalową.
15. Lokalizację hydrantów i zasuw należy oznaczyć przez trwałe przymocowanie na stałych punktach terenu tabliczek z domiarami. Tabliczki powinny być wykonane z tworzywa sztucznego z materiału o dużej wytrzymałości na uszkodzenia mechaniczne oraz odporności na działanie promieni ultrafioletowych, produkowane w technologii wtrysku dwukolorowego, z wciskanymi na zatrzask cyframi (kostkami), zgodnie z normą PN-B-09700:1986
16. Skrzynki sterowania zasuwami oraz skrzynki obudowy hydrantów należy wzmocnić przez obetonowanie.
17. Po zakończeniu budowy wodociągu należy do ZWiK dostarczyć dokumentację powykonawczą wodociągu, zawierającą m.in. geodezyjną inwentaryzację, protokoły z prób ciśnieniowych, wyniki badań wody, a następnie dostarczyć "Protokół z zakończenia robót" podpisany przez Inwestora, Wykonawcę i Przedstawicieli ZWiK.
18. Warunki przyłączenia ważne 2 lata.

Warunki formalne, zgłoszenia i odbiory sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

19. Budowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, w zależności od formy wybranej przez inwestora, wymaga sporządzenia odpowiednich dokumentów określonych przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
20. Wymaga się zawiadomienia ZWiK o rozpoczęciu prac związanych w budową sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej.
21. Odbiór jest wykonywany przed zasypaniem (zakryciem) wodociągu lub kanału. Wszelkie odcinki wodociągu lub kanału ulegające częściowemu zakryciu (tzw. prace zanikające) należy zgłaszać do odbioru częściowego przed ich zasypaniem.
22. Próby i odbiory częściowe oraz końcowe są przeprowadzane przy udziale upoważnionych przedstawicieli stron (osoby ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci oraz przedstawicieli wykonawcy i ZWiK).
23. Wodociągi i kanały podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Geodezyjną inwentaryzację powykonawczą wykonuje się przed zakryciem rurociągów. Zapewnienie wykonania obowiązków, o których mowa w niniejszym punkcie, należy do kierownika budowy.

Z poważaniem,

Kierownik Działu  
Techniczno-Inwestycyjnego  
  
Marcin Zawadzki



**Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., ul. Cegielniana 4, 05-825 Grodzisk Mazowiecki**

R-k bankowy: PKO BP SA 09 1020 1055 0000 9502 0133 4473

NIP 529 17 62 897, REGON 141 717 237, BDO 000106291, KRS 0000321963

Tel.: +48 22 724 30 36, www.zwik-grodzisk.pl, e-mail: zwik@zwik-grodzisk.pl



Załączniki:

1. Załącznik mapowy z zaznaczonym istniejącym wodociągiem.

Dział Techniczno-Inwestycyjny:

centrala – tel. (022) 724 30 36, wew. 48, 40, 44 lub. kom. 697-970-110, 605-060-097

Inspektorzy nadzoru:

kom. 607-160-083 lub 607-160-078

e-mail: [u.techniczny@zwik-grodzisk.pl](mailto:u.techniczny@zwik-grodzisk.pl)

Dział Biuro Projektowe:

centrala – tel. (022) 724 30 36, wew. 46, 70, 65 lub kom. 603-570-021, 607-400-381, 607-700-064, 607-400-298

e-mail: [biuro.projektowe@zwik-grodzisk.pl](mailto:biuro.projektowe@zwik-grodzisk.pl)

Sporządził: Paweł Włodarski

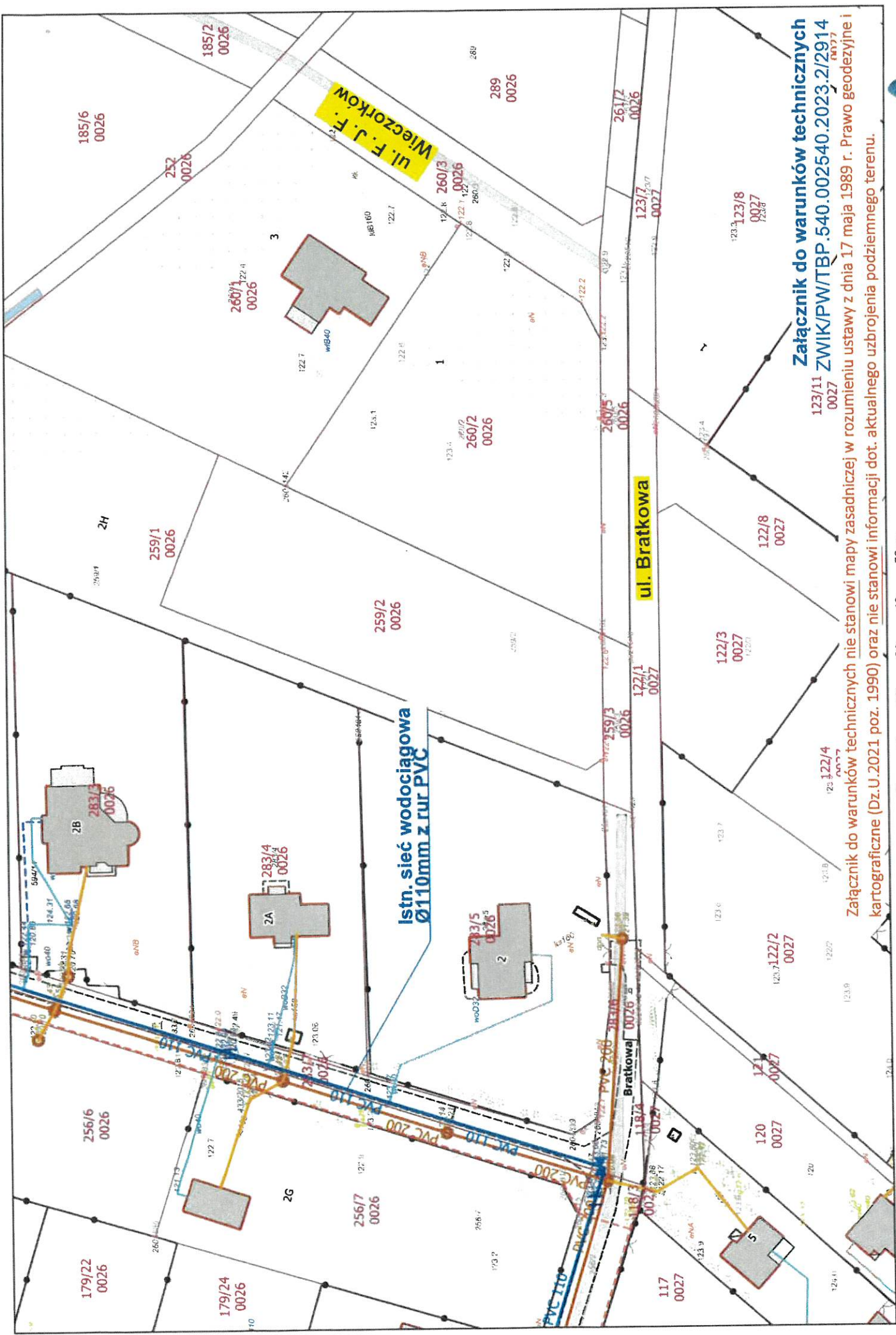


**Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., ul. Cegielniana 4, 05-825 Grodzisk Mazowiecki**

R-k bankowy: PKO BP SA 09 1020 1055 0000 9502 0133 4473

NIP 529 17 62 897, REGON 141 717 237, BDO 000106291, KRS 0000321963

Tel.: +48 22 724 30 36, [www.zwik-grodzisk.pl](http://www.zwik-grodzisk.pl), e-mail: [zwik@zwik-grodzisk.pl](mailto:zwik@zwik-grodzisk.pl)



**Załącznik do warunków technicznych**

123/11 ZWIK/PW/TBP.540.002540.2023.2/2914  
0027

Załącznik do warunków technicznych nie stanowi mapy zasadniczej w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2021 poz. 1990) oraz nie stanowi informacji dot. aktualnego uzbrojenia podziemnego terenu.



9

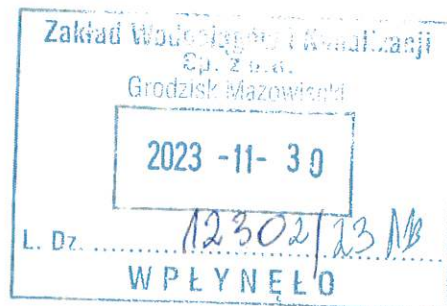




Grodzisk Mazowiecki, dnia 20 listopada 2023r.



URZĄD MIEJSKI  
w GRODZISKU MAZOWIECKIM  
ul. T. Kościuszki 12A  
05-825 Grodzisk Mazowiecki  
Tel. 22 755 55 34, 22 755 20 16  
Fax 22 755 53 27  
**ZDG.6853.1.189.2023**



**Zakład Wodociągów i Kanalizacji  
Sp. z o.o.  
ul. Cegielniana 4  
05-825 Grodzisk Mazowiecki**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 07.11.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na lokalizację **sieci wodociągowej** w drodze wewnętrznej **ul. Bratkowa i ul. Wieczorków dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3 obręb Opypy oraz dz. nr ew. 122/1, 123/7 obręb Radonie** informuję, że wyrażam zgodę na lokalizację **sieci wodociągowej** w ww. drogach wewnętrznych będącej w zarządzie gminy Grodzisk Mazowiecki na następujących warunkach:

1. zgoda jest ważna wraz z załącznikiem mapowym, wskazującym lokalizację urządzenia,
2. projekt należy sporządzić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściciela sieci,
3. z uwagi na przeprowadzone niedawno prace związane z naprawą nawierzchni, konieczne jest skrupulatne jej odtworzenie do stanu poprzedniego,
4. przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020r poz. 1333) w zakresie wykonania ,
5. niniejsza zgoda nie stanowi zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym drogi wewnętrznej, o które strona powinna wystąpić do Gminy,
6. jeżeli budowa, przebudowa lub remont drogi wymaga przełożenia urządzenia lub obiektu, koszt tego przełożenia ponosi właściciel urządzenia lub obiektu.

Niniejsza zgoda nie zastępuje innych wymaganych prawem opinii i uzgodnień.

Zarządca drogi zastrzega sobie prawo do zmiany warunków niniejszej zgody w przypadku, gdy w miejscu lokalizacji wnioskowanej sieci uzbrojenia terenu, po wydaniu przedmiotowej zgody, zostanie wykonany remont lub przebudowa pasa drogowego.

Niniejsza zgoda stanowi również oświadczenie na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie wynikającym z uzgodnionej lokalizacji.

Zajęcie pasa drogowego i umieszczenie urządzenia nastąpi na podstawie przepisów prawa cywilnego.

z up. BURMISTRZA  
Naczelnik Wydziału Zarządzania Drogami  
Gminnymi

*Andrzej Korpysa*

Sprawę prowadzi:  
Piotr Jaskowski  
22 755 55 34 (wew. 104)



woj. : mazowieckie  
pow. : grodziski  
gm. : 140504\_5 Grodzisk Mazowiecki  
obręb : 0026 Opypy  
dz.ew.nr : 256/2, 258/3, 260/3, 260/5, 283/6, 118/4  
122/1, 123/7  
ulica Bratkowa

## MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1:1000

układ współrzędnych: 2000  
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Ark. M.z. : - mapa numeryczna  
Przedstawiona sytuacja (zakres oznaczony  
kolorem żółtym) jest zgodna ze stanem  
faktycznym na dzień 25.10.2023r.

Badani hipotecznych nie wykonywano.

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie  
urządzeń podziemnych  
które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

PODGIK.6640.4455.2023

>>>GEOCERTO<<<

mgr.inż.Jakub Kulicki  
Usług Geodetycznych i Inżynierskich  
ul. H. Sienkiewicza 40a/7, 05-825 Grodzisk Mazowiecki  
HP: 5201801156 REGON 145852482

WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK
WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC WYKONANIE PRAC	PRACOWNIK PRACOWNIK PRACOWNIK

GEODETA UPRAWNIENY

Krzysztof Zieliński

Świadectwo nr 15754 wydane przez  
MINISTERSTWO GOSPODARSTWA

ZAŁĄCZNIK DO PISMA

z dnia 20.11.2023  
ZDG 0853.1.185.1023

**UCHWAŁA NR 277/2000  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 27 września 2000 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opyty,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 13, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Marysin, Opyty, Książęcinie, Zapole, Radonie, Chrzastów Mały i Chrzastów Duży, w związku z uchwałą nr 421/98 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997 r., Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Opyty, zwany dalej w treści uchwały planem, w granicach administracyjnych sołectwa.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest przekształcenie terenów wsi Opyty w sposób umożliwiający:

- 1) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 2) rozwijanie działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych,
- 3) wyznaczenie obszarów ochrony środowiska naturalnego,
- 4) wyznaczenie obszarów ochrony środowiska kulturowego,
- 5) wyznaczenie podstawowego układu komunikacyjnego,
- 6) wyznaczenie głównych tras układu inżynierskiego, z zachowaniem ładu przestrzennego przy minimalizacji konfliktów.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające ulice,
- 4) zwyminowane odległości urządzeń i obiektów,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 6) granice obszarów prawnie chronionych,
- 7) wskazane obiekty prawnie chronione,
- 8) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowych obiektów,
- 9) granice stref ochronnych,
- 10) oznaczenia miejsca usytuowania obiektów infrastruktury technicznej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatowy.

§ 4. 1. Płótno w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej przepis gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, otrzymanej z kompilacji map zasadniczych w skali 1:500 i mapy obrębowej wsi Opyty w skali 1:5000,
- 3) uchwałą - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach szczegółowych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K.p.a.),
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - literami i cyframi,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku ustaleń planu, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania działki,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchnio lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowlanych powierzchniach i podziemiach, nawierzchni ziwnych, grysowych i asfaltowych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchnio zbiorniki wodne,
- 13) terenach nieuciągliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 14) linii rozgraniczającej orientacyjnej i linii wydzielenia wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice terenów o różnym lub zbliżonym przeznaczeniu przedstawione na rysunku planu, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 15) linii rozgraniczającej ulic - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych,
- 16) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
- 17) terenach realizacji celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny, na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw (obiekty oświaty, zdrowia, infrastruktury technicznej, komunikacji itp.),
- 18) usługach towarzyszących nieuciągliwej - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport),

- 19) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 20) działkach zainwestowanych - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 21) istniejącej parcelacji plombowej - należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym uchwałą nr 221/XXIII/1993 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r.),
- 22) drożę (niiy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsce postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleni publicznej,
- 23) dojazdach niepublicznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej,
- 24) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**§ 5. Plan ustala:**

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:

- 1) standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenów,
  - 2) gabaryty obiektów,
  - 3) linie zabudowy,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**Rozdział 2.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**I. Przeznaczenie terenów**

§ 6. W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznacza się:

- 1) tereny przyrodniczo czynne - oznaczone na rysunku planu symbolem E, które obejmują najwrażliwsze elementy ogólnokrajowe, predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, ekstenzywnej - oznaczonej na rysunku planu symbolem M,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych - oznaczone na rysunku planu symbolem M/E, w których inwestowanie wymaga spełnienia określonych warunków,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU,

12



- 4) zakazuje się niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych,
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 6) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się, co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wyprowadzania ścieków,
- 7) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych.

4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:

- 1) zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych oraz śladów pierwotnego osadnictwa,
- 2) zagospodarowanie obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- 3) zakazuje się eksploatacji kopalni, w tym również torfów, z wyjątkiem tych, które w dniu wejścia w życie planu posiadały zatwierdzone dokumentacje geologiczne,
- 4) nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat od jej zakończenia. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą.

5. W zakresie lokalizacji inwestycji:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych cmentarzy,
- 3) dopuszcza się budowę jednorodzinną w formie wolno stojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 4) dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 5) dopuszcza się budowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznawczą, turystyką, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy,
- 7) dopuszcza się grodzienie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 8) dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- 9) dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania innych przepisów rozporządzenia.

- 10) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 8. Tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem Ls - dla których plan ustala:

- 1) plan zachowuje tereny leśne, których zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów, oraz przyjmując ustalenia "Uproszczonego planu urządzania lasów",
- 2) wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalnie linie zabudowy dla nowych obiektów od granic terenów Ls mają charakter zalecenia,

- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m, od górnej krawędzi skarpy brzozy rzeki Rokittnicy i zbiorników wodnych,
- 3) nakazuje się grodzienie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 4) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 5) plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy oddalone o 20 m od górnej krawędzi skarpy brzozy rzeki Rokittnicy i zbiorników wodnych.

3. Wydzielono na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 10E i Ls w terenie 6E obejmują kompleksy leśne, dla których plan ustala:

- 1) adaptację charakteru leśnego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ls, którego zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów,
- 2) przyjęcie ustaleń uproszczonego planu urządzania lasu,
- 3) fragmenty terenu Ls, które po aktualizacji klasyfikacji gruntów nie stanowią gruntu leśnego przyjmując ustalenia terenów M/E.

## II. Tereny zabudowy mieszkaniowej - 1M - 34M

§ 15. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - 3) zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie.
2. Plan dopuszcza:
- 1) lokalizację niemożliwych usług towarzyszących i miejsc pracy właściciela działki,
  - 2) adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Opyty gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
  - 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
  - 4) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.

3. Plan zakazuje:

- 1) wyznaczenia przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
  - 2) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
  - 3) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego.
4. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy wyodrębnić się liniami wydziałów wewnętrznych:

- 1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami M1, M2, M3, itd.
- 2) tereny, dla których plan ustala szczególne wymagania dla zainwestowania i zagospodarowania:

- a) doliny cieków wodnych i rowów,
- b) obszary gruntów słabo nośnych.
- c) zadrzewienia, pojedynczo albo drzewa, nasadzenia szpalerowe.

§ 16. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o minimalnej powierzchni (dla nowych wydzielonych działek) 0,15 ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,

- 3) plan wyznacza nieprzekraczalnie linie zabudowy, od granic terenów Ls, dla działek zainwestowanych,
- 4) jako zasadę wyznaczania linii zabudowy, o których mowa w pkt 3 przyjęto adaptację istniejącego zainwestowania oraz ograniczenia wynikające z wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 9. Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem - dla których plan ustala, że zagospodarowywanie tych terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenażowych w uzgodnieniu z zarządcą jej siecią

§ 10. Drzewa pomniki przyrody oraz drzewa kwalifikowane do nadania statusu pomnika przyrody, których miejsca sytuowania oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 1) zakaz wycinania, niszczenia, uszkadzania,
- 2) 15 m strefę ochronną wokół drzew,
- 3) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamiarów inwestycyjnych w strefie ochronnej.

§ 11. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgodnienia (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych np. kruszywa, piasku),
- 2) dopuszczenie do zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji - uzależnia się od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:
  - a) wyprzedzających planowane inwestycje i związane z nimi roboty ziemne,
  - b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych w tym również niwelacyjnych związanych z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi,
- 3) przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- 4) prace archeologiczne prowadzić mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 12. Obiekt wpisany do rejestru zabytków - dwór z XIX w. w parku objętym ochroną konserwatorską

- 1) plan ustala naskaz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP,
- 2) plan zaleca wpisanie do rejestru Konserwatora Zabytków terenu parku w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

§ 13. W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów, o których mowa w §§ 7-12, ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

## Rozdział 3.

### Ustalenia dla poszczególnych terenów

#### I. Tereny przyrodniczo czynne - 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E

§ 14. 1. W obszarach przyrodniczo czynnych E obowiązują ustalenia zapisane w § 7 dla stref ochrony urbanistycznej Werszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5E, 6E, 7E, 8E, 9E plan ustala adaptację ponad lokalnych ciągów ekologicznych rzeki Rokittnicy i zbiorników wodnych w otoczeniu łąk i zadrzewień:

- 1) łąki i zadrzewienia w terenach 6E, 7E, 8E, 9E plan zaleca zachować, jako biologicznie czynne fragmenty działek przyległych terenów MUE i M/E objęte zakazem zabudowy,

- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu obszaru gruntów słabo nośnych z poziomem wody poniżej 1 m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabo nośnych,
- 5) ustala się zachowanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10 m,
- 7) ogrodzenia działek:

- a) od strony ulic i placów asfaltowych w 25%, max 1,8 m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
- b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
- c) ogrodzenia pełne, od strony ulic i placów, do 0,6 m nad poziom terenu,
- d) ogrodzenia w narożnikach ulic asfaltowych,
- e) plan ustala, że narosze ściepła linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU<sub>1</sub> i KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 5x5 m,
- f) ogrodzenia pomiędzy działkami zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
- g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych, należy sytuować, w odległości nie mniejszej niż 6 m od górnej krawędzi skarpy cieku,
- h) nakazuje się grodzienie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) od strony ulic KU<sub>1</sub>, KU<sub>2</sub> i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysuwanych i zwyminiowanych na rysunku planu,
- 9) dla nowej zabudowy, wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>1</sub>, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii sytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczających tych ulic,
- 10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 11) pozostałe linie zabudowy wyznacza się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:

- a) od granic terenów Ls, zgodnie z warunkami o których mowa w § 8.
- b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 4,
- 12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących,
- 13) plan przyjmuje jako zasadę: umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,
- 14) plan ustala wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.

§ 17. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

- 1) w celu wydzielenia normatywnych działek, plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scieśnianie działek,

- 2) wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 0,15 ha. Powinny też mieć kształt zbliżony do prostokąta o minimalnej szerokości frontu 20 m i zachowywane co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,

13



- 3) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji płochnych, o których mowa w § 4. ust. 1 pkt 21,
- 4) wyznaczone na rysunku planu proponowane podziały na działki należy traktować jako zalecenia do projektowania,
- 5) wydzielone działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- 6) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 7) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgają o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 50 m stanowi oś działki,
- 8) podział terenów M wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 9) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo - jezdnych), o minimalnej 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 10) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicy publicznej określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 11) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6 m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągi pieszo - jezdne),
- 12) plan zaleca poszerzenie do 10 m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10 m,
- 13) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 14) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU<sub>10</sub>, dojazdów (ciągów pieszo - jezdnych),
- 15) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 16) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.
- § 18. Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:**
- przyjęcie ustaleń § 7 - dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,
  - zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (tereny 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34M) winno być poprzedzone przebudową sieci drenażowej w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
- dla wydzielonych liniami wydzielonych wewnętrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza następujące wymagania szczególne dla inwestowania:
- a) w terenach M plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20 m od górnej krawędzi skłapy naturalnych cieków lub zbiorników wodnych,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy, wzdłuż innych cieków wodnych i rowów, wyrysowane na rysunku planu, mają charakter zalecenia,
  - c) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5 m od górnej skłapy cieku,
  - d) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 7,
  - e) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy o których mowa w pkt a, b, c oraz d (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
  - f) plan dopuszcza zmianę przebiegu i przykrycie rowów w granicach własnej działki.

- g) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniami wydzielonych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem Lz podlegają ochronie i zachowaniu,
  - odcięcie od obowiązków ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo-krajobrazowych po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
- 7) pojedyncze drzewo, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem w terenie 24M plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody zgodnie z uświadczeniami zapisanymi w § 10.
- § 19. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**
- 1) wodociągi:
- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociagowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
  - b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stacją wodociagową "Cegielniarska" spiętą wspólnym systemem wodociagowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociagowymi,
  - c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
  - d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych i p.poż.,
  - e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwy terenu wskazuje w terenie MU/B przy ul. Nadarzyńskiej,
  - f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych,
- 2) kanalizacja sanitarne:
- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego w ul. Nadarzyńskiej,
  - b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
  - c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczełowych, systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów osuszających, do oczyszczalni w Grodzisku,
  - d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
  - e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - f) ustala się zakaz odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
  - b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promieniowym,
  - c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
  - d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znacząca podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,

- e) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejonu sygnowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których oświecena lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
  - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3,0 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
  - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i na sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie gazociąg Ø 160 PE od gazociągu w ulicy Nadarzyńskiej po uzyskaniu pełnej mocy przesyłowej, co wymaga budowy i rozbudowy gazociągów średniego ciśnienia w Grodzisku Mazowieckim i Kadach,
  - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
  - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
    - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
    - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, itp.),
  - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe (zakaz nie dotyczy kaminików),
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
  - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.
- § 20. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) bezpośrednią obsługę terenów M przewiduje się z przyłączy istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic dojazdowych KU<sub>10</sub>, dojazdów (ciągów pieszo - jezdnych),
  - 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M, bez usług, z ulic niepublicznych

- 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulice zbiorcze KU<sub>2</sub>,
- 4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
  - a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny - jednorodzinny,
  - b) 10-16 stanowisk / 100 użytkowników usług sportu,
  - c) 35 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) 20 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu minimum 3-4 stanowiska postojowe / sklep,
- 5) parkowanie wzdłuż ulic KU<sub>10</sub>, ciągów pieszo - jezdnych - nieograniczone.

### III. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU

#### § 21. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU:

##### 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciągliwe usługi towarzyszące,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - 3) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
2. Plan dopuszcza:
- 1) lokalizację usług nieuciągliwych i miejsc pracy właścicieli,
  - 2) plan zachowuje lokalizację obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, handlu hurtowego,
  - 3) lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu,
  - 4) adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z prawem wmiary, uzupełnień i przebudowy obiektów,
  - 5) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
  - 6) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.
3. Plan zakazuje:
- 1) lokowania usług uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 2) wymuszania przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli.
4. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy MU wyodrębno się liniami wydzielonych wewnętrznych terenów, dla których plan ustala wymagania szczególnie zainwestowania i zagospodarowania tj.:
- a) doliny cieków wodnych,
  - b) obszary gruntów słaboosłonych,
  - c) zadrzewienia, pojedyncze cenne drzewa, nasadzenia szpalerowe.

- § 22. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) na wydzielonej działce, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową o minimalnej powierzchni 0,15 ha (dla nowych wydzielonych nie zainwestowanych działek) plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem oraz towarzyszących obiektów usługowych,
  - 2) nie ustala się max powierzchni działki,
  - 3) w zasięgu obszarów gruntów słaboosłonych, z poziomem wody poniżej 1 m p.p.l. plan zaleca ograniczenie podpiwniceń budynków,
  - 4) plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słaboosłonych,

16

- 5) ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich projektowanych działkach,
- 6) plan zachowuje zainwestowane działki, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 20,
- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkalniowej do 10 m. Ograniczenie nie dotyczy dominant przestrzennych,
- 8) ogrodzenia działek - plan ustala:
- a) od strony ulic i placów asfaltowych w 25%, max 1,8 m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6 m nad poziom terenu,
  - d) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,
  - e) plan ustala, że narożne ścieżki linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU<sub>2</sub> i KU<sub>3</sub> nie mogą być mniejsze niż 5x5 m,
  - f) ogrodzenia pomiędzy działkami zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
  - g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych, należy sytuować, w odległości nie mniejszej niż 6 m od górnej krawędzi skarpy cieku,
  - h) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
  - i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 9) od strony ulic ustala się sytuowanie budynków wzdłuż linii zabudowy wyrysowanych i zwymiarowanych na rysunku planu,
- 10) dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>2</sub>, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic,
- 11) od strony ul. Nadarzyńskiej plan wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy:
- a) dla budynków usługowych 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - b) dla nowej zabudowy mieszkalniowej 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 12) plan zachowuje zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 13) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w miarę możliwości w liniach zabudowy istniejących budynków,
- 14) pozostałe linie zabudowy wyznacza się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
- a) od granic terenów Ls, zgodnie z warunkami o których mowa w § 8,
  - b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 4,
- 15) plan przyjmuje jako zasadę lokowanie reklam i innych znaków informacyjno plastykowych na budynkach i w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji oraz zakłócać widoku na obiekt zabytkowy,
- 16) ustala się wymóg ukształtowania działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek,
- 17) jeżeli na działce budynek usytuowany jest przy granicy, plan zaleca sytuowanie budynków na działce sąsiedniej również przy granicy o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
- § 23.** Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU:

- 1) w celu wydzielenia normalnych działek, plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz sekcji działek,
  - 2) wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 0,15 ha. Powinny też mieć kształt zbliżony do prostokąta o minimalnej szerokości frontu 20 m i zachowywane co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) plan zachowuje zainwestowane działki istniejącej parcelacji plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,
  - 4) wyznaczone na rysunku planu proponowane podziały na działki należy traktować jako zalecenia do projektowania,
  - 5) wydzielone działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
  - 6) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
  - 7) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgnąć o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 50 m stanowi część działki,
  - 8) podział terenów MU wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10 m szerokości w liniach,
  - 9) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych), o minimalnej 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
  - 10) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miasta, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
  - 11) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6 m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągły pieszo jezdny),
  - 12) plan zaleca poszerzenie do 10 m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10 m,
  - 13) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
  - 14) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU<sub>2</sub>, dojazdów (ciągów pieszo jezdnych),
  - 15) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
  - 16) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia przez osobę dokonującą podziału koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.
- § 24.** Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) przyjęcie ustaleń § 7 - dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,
  - 3) zagospodarowanie terenów zmniejszających tereny 1MU, 3MU winno być poprzedzone przebudową sieci drenażowej w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
  - 4) dla wydzielonych liniami wydziałów wewnętrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza następujące wymagania szczególne dla inwestowania:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, wzdłuż cieków wodnych i rowów, wysowaną na rysunku planu, mają charakter zalecenia,
    - b) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5 m od górnej skarpy cieku,
    - c) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt 8,
    - d) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy, o których mowa w pkt b oraz a (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach MU są objęte zakazem zabudowy,
    - e) plan dopuszcza zmianę przebiegu i przykrycie rowów w granicach własnej działki,

- a) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 5) pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniach wydziałów wewnętrznych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem Lz podlegają ochronie i zachowaniu,
- 6) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo - krajobrazowych po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza.
- § 25. 1.** Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) wodociągi:
- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
  - b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociągową "Cegielniana" spiętą wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociągowymi,
  - c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
  - d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych i p.poż,
  - e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/B przy ul. Nadarzyńskiej,
  - f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,
- 2) kanalizacja sanitarna:
- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego po wybudowaniu kanału grawitacyjnego w ul. Nadarzyńskiej,
  - b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
  - c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczeblowych, systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych do oczyszczalni w Grodzisku,
  - d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
  - e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wyprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
  - b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podwyższenia przed odprowadzeniem do odbiorników, należy liczyć się z koniecznością budowy na własnych działkach zbiorników retencyjnych,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Miłanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promieniowym,
  - c) plan adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
  - d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
  - e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejonu sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

- f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesłana w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
  - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 3 m dla budynków z materiałów palnych,
  - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i na sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łączu telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowanie gospodarstw rolnych,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie gazociąg Ø 160 PE w ulicy Nadarzyńskiej po uzyskaniu pełnej mocy przesyłowej, co wymaga budowy i rozbudowy gazociągów średniego ciśnienia w Grodzisku Mazowieckim i Kłodach,
  - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
  - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
    - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
    - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieuniknione ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
  - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe (zakaz nie dotyczy kominków),
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
  - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscach powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełączenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i słod, kierunków i tempa inwestowania.
- § 26.** Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) bezpośrednią obsługę terenów MU przewiduje się z przyłączami istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych KU<sub>1</sub> i dojazdowych KU<sub>2</sub>,
  - 2) plan zachowuje istniejącą jezdnię od strony ulicy zbiorczej KU<sub>2</sub>,
  - 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan dopuszcza zjazdy na ulico zbiorczą KU<sub>2</sub>,

15

4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:

- 2 - 3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 20 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu,
- 30 - 35 stanowisk / 100 zatrudnionych w szkołach,
- 35 - 50 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych gastronomicznych,
- 20 stanowisk / 100 użytkowników kultury i sportu,
- 13 - 20 stanowisk / 1000 mieszkańców przy kościele.

#### IV. Teren zabudowy mieszkaniowej w parku podwarskim - MU/UK/ZP

§ 27. W granicy terenu wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem MU/UK/ZP objętym ochroną konserwatorską:

1. Plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa zabytkowego parku dworskiego z XIX w. z dworem wpisany w rejestr zabytków,
- przeznaczenie uzupełniające - funkcje mieszkaniowe i usługowo związane i podporządkowane funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb działki,
- dokonanie na wniosek właściciela wpisu do rejestru Konserwatora Zabytków terenu parku w oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem granicach,
- plan zachowuje dwór i inne obiekty,
- obowiązek uzgodnienia przez Burmistrza z Konserwatorem Zabytków decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wszelkich inwestycji dla realizacji których wymagana jest uzyskanie decyzji,
- wydanie pozwolenia na budowę uwarunkowane jest spełnieniem wymagań określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wszystkie roboty budowlane dotyczące dworu, dla których wymagane jest zgłoszenie, należy również uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zachowanie układu przestrzennego parku, odrębne drzewostany, drzew pomników przyrody, drzew projektowanych pomników przyrody, zespołu stawów i układu hydrograficznego rzeki Rokicińcy.

2. Plan dopuszcza lokowanie niemieszkalnych funkcji usługowych (usługi kultury, hotel, gastronomia) w istniejących obiektach, funkcje obsługi turystyki i usług sportu.

3. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU/UK/ZP plan ustala:

- zachowanie istniejącej powierzchni czynnej, parku, lasu, cieków wodnych,
- ogrodzenie terenu sytuowane wzdłuż granicy zespołu parkowo dworskiego wysownej na rysunku planu, w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- zakaz lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zakaz parcelacji i podziałów wewnętrznych terenu MU/UK/ZP,
- nakaz stosowania zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- zakaz zasypania, zanieczyszczenia i zmiany układu hydrograficznego stawów i rzeki Rokicińcy,
- w stosunku do drzew - typy drobnolistnej i topoli kanadyjskiej - pomników przyrody - ustalenia jak w § 10,
- szesć wierzchołków w bezpośrednim sąsiedztwie bramy, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, plan kwalifikuje do nadania statusu pomników przyrody - ustalenia jak w § 10.

§ 28. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1) plan nakazuje podłączenie obiektów terenu MU/UK/ZP do istniejącej sieci wodociągowej.

2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szatni szamba systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim,

3) plan ustala zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

4) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu na własny teren z zachowaniem odrębnych przepisów szczególnych,

5) wody deszczowe z terenów utwardzonych wymagają podwyższenia przed odprowadzeniem do odbiorników,

6) zasilanie w energię elektryczną i łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,

7) plan ustala zakaz budowy napowietrznych sieci zasilających,

8) zasilanie w gaz z istniejących sieci i urządzeń w uzgodnieniu i wg warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,

9) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze oraz eliminowanie ogrzewania paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków),

10) na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładu utylizacji na podstawie stosownej umowy indywidualnej lub zbiorowej.

2. Realizacja sieci infrastruktury technicznej, jej przebudowa, wymiana wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 29. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- bezpośrednią obsługę komunikacyjną przewiduje się poprzez istniejące i przewidziane do adaptacji bramy,
- na własnej działce należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji,
- na terenie MU/UK/ZP plan przewiduje możliwość lokowania ścieżki rowerowej związanej z korytarzem rzeki Rokicińcy, ścieżka ta może być otwartą wyznaczoną o minimalnej szerokości 2 m.

#### V. Teren zabudowy mieszkaniowej w obszarze przyrodniczo czynnych M/E

§ 30. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E w obszarze nakładających się funkcji:

1. Plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe - ponadlokalne i lokalne cęgi ekologiczne rzek Rokicińcy, Rokicianki, zbiorników wodnych i innych cieków wodnych w otoczeniu lasów i łąk,
- przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa typu rezydencyjnego oraz związana z nią zabudowa towarzysząca, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Plan dopuszcza:

- lokalizację niemieszkalnych usług towarzyszących, miejsca pracy właściciela działki,
- adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Opyty gospodarstwem rolnym z prawem wynajmu, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
- adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu.

3. Zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie.

4. Plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2.

5. Plan zakazuje:

- wynoszenia przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,

12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki, którą zalca sytuować w miarę możliwości w liniach zabudowy budynków istniejących,

13) plan przyjmuje jako zasadę, umieszczenie reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,

14) plan ustala wymóg ukształtowania działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych,

15) plan ustala zakaz samowolnego nasypywania i obniżania terenu.

§ 32. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E:

1) plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu zagospodarowania oraz zachowania minimalnej 20 m szerokości frontu działki i zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,

2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0,30 ha,

3) plan zachowuje działki istniejących parcelacji, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,

4) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,

5) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,

6) dla pojedynczych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgając o minimalnych wymiarach 3 m i maksymalnej długości 50 m stanowi część działki,

7) podział terenów M/E wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10 m szerokości w liniach,

8) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo-jedynych), o minimalnej 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,

9) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,

10) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6 m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągły pieszo-jedyn),

11) plan zalca poszerzenie do 10 m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10 m,

12) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,

13) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU<sub>1</sub>, dojazdów (ciągów pieszo-jedynych),

14) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek.

15) przy podziałach plan zalca zachowanie na jednej działce zespołów zadrzewień, wód otwartych i innych elementów środowiska, które ze względu na swoje walory winny być zachowane w całości,

16) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia przez osobę dokonującą podziału koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 33. 1. Plan przyjmuje dla terenów M/E następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) przyjęcie ustaleń § 7 - dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2) przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,

3) zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (11M/E, 13M/E, 14M/E, 16M/E) winno być poprzedzone przebudową sieci drenażowej w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

4) dla wydzielonych liniami wydziałów wewnętrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza wymagania szczególne dla inwestowania:

2) lokalizacji wszelkich obiektów usługowych w rozumieniu przepisów szczególnych,

3) lokalizacji usług podstawowych i warsztatu właściciela, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu.

6. Na rysunku planu w obrębie terenów M/E wyodrębnia się liniami wydziałów wewnętrznych:

- zespoły zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami M1, M2, M3 itd.,
- tereny i miejsca sytuowania obiektów dla których plan ustala wymagania szczególnie zainwestowania i zagospodarowania: tj. doliny cieków wodnych, rowów i rzek,
- obszary gruntów słaboosnych,
- obszary ośgów ekologicznych,
- pojedyncze drzewa, nasadzenia szpalerowe, lasy, zadrzewienia.

§ 31. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje zasady zagospodarowania terenu:

1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową o minimalnej powierzchni 0,30 ha dla nowych działek, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,

2) nie ustala się max powierzchni działki,

3) w zasięgu gruntów słaboosnych, które występują również w obszarach ciągów ekologicznych, z poziomem wody poniżej 1 m p.p.t. plan zalca ograniczenie podpiwniczenia budynków,

4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słaboosnych,

5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,

6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10 m,

7) ogrodzenia działek:

- od strony ulic i placów, ażurowe w 25%, max 1,8 m wysokości od poziomu terenu,
- plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
- od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6 m nad poziom terenu,
- w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,
- narożne ściegi ogrodzeń ulic niepublicznych, KU<sub>1</sub> i KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 5x5 m,
- ogrodzenia pomiędzy działkami zgodnie z warunkami które określają przepisy szczególne,
- ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6 m od górnej krawędzi skarpy,
- nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

8) ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż linii zabudowy wyrownanej i zwymiarowanej na rysunku planu od strony ulic KU<sub>1</sub>, KU<sub>2</sub>,

9) dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>2</sub>, plan zalca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnych linii sytuowanych w odległości 20 m od linii rozgraniczających tych ulic,

10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

11) linie zabudowy od pozostałych granic działki ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne, oraz inne ustalenia planu:

- o granie lasu Ls zgodnie z warunkami, o których mowa w § 8,
- o brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 33 ust. 4,

- a) w terenach 11M/E, 13M/E, 16M/E plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu granicy ciągu ekologicznego,
- b) dla terenów 11M/E, 13M/E, 16M/E plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20,0 m od górnej skarp naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
- c) ląki i zadrzewienia w terenach 11M/E, 13M/E, 16M/E plan zachowuje jako fragmenty działek zabudowy mieszkaniowej,
- d) dla terenów M/E wzdłuż rzeki Rokioianki i innych naturalnych cieków wodnych i zbiorników wodnych plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20 m od górnej krawędzi skarpy,
- e) dla cieków pozostałych plan ustala utrzymanie minimalnej linii ogrodzeń (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5 m od górnej skarpy cieku,
- f) nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż innych cieków wysowną na rysunku planu mają charakter zalecenia,
- g) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt 7,
- h) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 5) pojedyncze drzewa, lub grupy drzew (na wydzielonych liniąmi wydzielał wewnętrznych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub Lz podlegają ochronie i zachowaniu,
- 6) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo - krajobrazowych, po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
- 7) pojedyncze drzewo w terenie 4M/E oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody i poddania ochronie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

§ 34. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) wodociągi:
- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
- b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stacją wodociągową "Cegielniana" spiętą wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasilaniami wodociągowymi,
- c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych i p.poż.,
- e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwy terenu wskazuje w terenie MUE przy ul. Nadarzyńskiej,
- f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,
- 2) kanalizacja sanitarna:
- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego po wybudowaniu kanału grawitacyjnego w ul. Nadarzyńskiej,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do osazi skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb sześciokątnych, systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:

- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z terenów utwardzonych usług wymagają podoczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promieniowym,
- c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
- e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejonu sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
- g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
- h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie gazociąg Ø 160 PE w ulicy Nadarzyńskiej po uzyskaniu pełnej mocy przesyłowej, co wymaga budowy i rozbudowy gazociągów średniego ciśnienia w Grodzisku Mazowieckim i Kadach,
- c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
- d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
- gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
  - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe (zakaz nie dotyczy kominków),
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorczych,
- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
2. Plan ustala zasady lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.).

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania materialnej służebności gruntowej.

4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 35. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów M/E przewiduje się z przyłączy istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych i ciągów pieszo - jezdnych,
- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów bez usług z ulic niepublicznych,
- 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulice zbiorcze KU<sub>2</sub>,
- 4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
- a) 2 - 3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny - jednorodzinny,
  - b) 3 - 4 stanowiska postojowe / jeden sklep,
- 5) parkowanie wzdłuż ulic KU<sub>2</sub>, ciągów pieszo jezdnych - nieograniczona.

## VI. Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej w obszarach przyrodniczo czynnych 1MU/E, 2MU/E, 3M, MU/E

§ 36. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU/E w obszarze nakładających się funkcji:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieucielniona, zabudowa gospodarstwa związane z funkcją mieszkaniową i usługową, obiekty i urządzenia komunikacji infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych z uwzględnieniem ochrony i adaptacji ponadlokalnego ciągu ekologicznego rzeki Rokioianki, ląk, lasów i zadrzewień,
2. Plan dopuszcza:

b) lokalizację towarzyszących usług nienośnych, miejsca pracy właściciela, obsługi technicznej,

2) plan zachowuje obiekty handlu hurtowego,

3) plan dopuszcza lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego,

4) plan zachowuje istniejące zainwestowanie zgodne z funkcją terenu.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie.

4. Plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2.

5. Plan zakazuje:

- 1) wymuszenia przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
- 2) lokalizacji wszelkich obiektów szczególnie uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych.

6. Na rysunku planu w obszarze terenów MU/E wyodrębnić się liniami wydzielał wewnętrznych tereny, dla których plan ustala dla zainwestowania wymagania szczególne dla zainwestowania i zagospodarowania:

- 1) doliny cieków wodnych
- 2) obszary gruntów słaboosłone,
- 3) zadrzewienia, grupy drzew.

§ 37. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU/E plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową i usługową o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup> (dla nowych wydzielonych, nie zainwestowanych działek) plan ustala lokowanie nowego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem i towarzyszącymi nieuciążliwymi obiektami usługowymi,

2) nie ustala się max powierzchni działki,

3) w zasięgu obszarów słaboosłonych z poziomem wody poniżej 1 m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,

4) plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej, zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słaboosłonych,

5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich projektowanych działkach z zabudową mieszkaniową,

6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej do 10 m,

7) ogrodzenia działek - plan ustala:

- a) od strony ulic i placów, ażurowe w 25%, max 1,8 m wysokości od poziomu terenu,
- b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
- c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6 m nad poziom terenu,
- d) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,
- e) narozne ściepki ogrodzeń ulic niepublicznych, KU<sub>1</sub> i KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 5x5 m,
- f) ogrodzenia pomiędzy działkami zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
- g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy,
- h) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności ptaków, gadów i drobnych ssaków,
- i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

8) ustala się sytuowanie budynków wzdłuż linii zabudowy wysownej i zwyminowanej na rysunku planu od strony ulic KU<sub>2</sub>, KU<sub>3</sub>,

9) dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>2</sub>, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnych linii sytuowanych w odległości 20 m od linii rozgraniczających tych ulic,

10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

11) linie zabudowy od pozostałych granic działki ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:

- a) od granic lasu Lz zgodnie z warunkami, o których mowa w § 8,
- b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 39 ust. 6,

12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki, którą plan zaleca sytuować w miarę możliwości w liniach zabudowy budynków istniejących,

13) od strony ul. Nadarzyńskiej plan wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) dla budynków usługowych 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
- b) dla nowej zabudowy mieszkaniowej 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,

14) plan przyjmuje jako zasadę: umieszczanie reklam i innych znaków informacyjnych plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji oraz zakłócać widoku na obiekt zabudowy,

17



- 15) plan ustala wymóg ukształtowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 16) jeżeli budynki na działce sytuowane są przy granicy, plan zaleca sytuowanie budynków na sąsiedniej działce również przy granicy o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 17) plan ustala zakaz samowolnego nasypywania i obniżania terenu.
- § 38. Plan przyjmuje następujące zasady podziałów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU/E:**
- 1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu zagospodarowania oraz zachowania minimalnej szerokości frontu działki 20 m od strony ulic i placów,
- 2) wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 0,15 ha,
- 3) każda wydzielona działka winna mieć zachowane, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) plan zachowuje działki istniejących parcelacji, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,
- 5) wydzielone działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- 6) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 7) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgać o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 50 m stanowi część działki,
- 8) podział terenów MU/E wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10 m szerokości w liniach,
- 9) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych), o minimalnej 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 10) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 11) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6 m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągły pieszo jezdny).
- 12) plan zaleca poszerzenie do 10 m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10 m,
- 13) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 14) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU<sub>p</sub>, dojazdów (ciągów pieszo - jezdnych),
- 15) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 16) przy podziałach plan zaleca zachowanie na jednej działce zespołów zadrzewień, wód otwartych i innych elementów środowiska, które ze względu na swoje walory winny być zachowane w całości,
- 17) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od spójności planu z koncepcją zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustala dostęp do ulic publicznych.
- § 39. 1. Dla terenów MU/E plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu.**
2. Ustalenie lasów Ls plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 8.
3. Zagospodarowanie terenów zmierzonych winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
4. Pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniach wydzielonych wewnątrz terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub Lz podlegają ochronie i zachowaniu.
5. Odciążenie od obciążenia ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo krajobrazowych, po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza.
- d) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejon sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- e) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3 m położone w zasięgu dojazdu samochodami ciężarowymi, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
- f) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych 15 m dla budynków z materiałów palnych,
- g) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łączę telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
- b) podstawnym źródłem zasilania będzie gazociąg Ø 160 PE w ulicy Nadarzyńskiej po uzyskaniu pełnej mocy przepływowej, co wymaga budowy i rozbudowy gazociągów średniego ciśnienia w Grodzisku Mazowieckim i Kadach,
- c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
- d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
- gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
  - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe (zakaz nie dotyczy kominów),
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasady zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosowanych umów indywidualnych i zbiorowych,
- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscach powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i urządzeń gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.
- § 42. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów MU/E:**
- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną przewiduje się z przyległych istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych,
- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów MU/E bez udziału z ulic niepublicznych,

6. Dla wydzielonych liniami wydzielonych wewnętrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia § 7 oraz wprowadza wymagania szczególne dla inwestowania:
- 1) dla terenu 2MU/E plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20,0 m od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
- 2) ląki i zadrzewienia w terenach 6E, 8E plan zachowuje jako fragmenty działek zabudowy z terenów 1MU/E i 2MU/E objęte zakazem zabudowy,
- 3) dla terenów MU/E wzdłuż rzeki Rokitnicy, innych naturalnych cieków wodnych i zbiorników wodnych plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20 m od górnej krawędzi skarpy,
- 4) dla cieków pozostałych plan ustala utrzymanie minimalnej linii ogrodzeń (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5 m od górnej skarpy cieku,
- 5) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytytować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 37 ust. 1 pkt 7,
- 6) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych.
- § 40. W terenie 3M, MU/E znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego należy przyjmować ustalenia zapisane w § 11.**
- § 41. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**
- 1) wodociągi:
- a) plan nakazuje podłączenie obiektów terenów MU/E do istniejącej sieci wodociągowej,
- b) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej.
- 2) kanalizacja sanitarna:
- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego po wybudowaniu kanału grawitacyjnego w ul. Nadarzyńskiej,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych, systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych do oczyszczalni w Grodzisku,
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorców,
- c) należy liczyć się z koniecznością budowy zbiorników retencyjnych na działkach usług,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych, podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promieniowym,
- b) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- c) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczącego podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,

- 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulice zbiorcze KU<sub>z</sub>,
- 4) na własnej działce należy zapewnić miejsca postojowe według wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji:
- a) 2 - 3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny,
- b) 20 stanowisk postojowych / 100 użytkowników kultury i sportu,
- c) 35 stanowisk postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu, minimum 3 - 4 stanowiska / sklep,
- d) 30 - 35 stanowisk postojowych / 100 zatrudnionych w szkołach,
- e) 35 - 50 stanowisk postojowych / 100 miejsc konsumpcyjnych gastronomii,
- f) 13 - 20 stanowisk postojowych / 1000 mieszkańców przy kościele.

#### VII. Tereny dla realizacji celów publicznych

**§ 43. W celu ochrony interesów publicznych urbanizowanej wsi Opypy w planie wyznacza się tereny realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów szczególnych pod obiekty usługowe handlu, oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.**

**§ 44. Jako niezbędne do zlokalizowania, dostosowania do powstającej zabudowy, uznaje się zarezerwowanie terenów pod:**

- 1) usługi oświaty - przez co należy rozumieć wydzielone tereny pod szkołę, przedszkola i inne placówki oświatowe,
- 2) usługi kultury - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania - biblioteki, kina, domu kultury, itp.,
- 3) usługi kultu religijnego - przez co należy rozumieć teren kościoła lub kaplicy oraz związanych z nimi budynków towarzyszących,
- 4) zieleni publiczną - przez co należy rozumieć tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym - ciągi zieleni itp.,
- 5) usługi sportu - przez co należy rozumieć tereny pod następujące obiekty - hale sportowe, boiska, obiekty sportu kwalifikowanego,
- 6) obiekty infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć min. tereny:
- a) stacji transformatorowych,
- b) pompowni wody,
- c) przepompowni ścieków,
- d) stacji redukcyjno-gazu.

**§ 45. 1. Obiekty usługowe, o których mowa w § 44 zaleca się lokować w pierwszej kolejności na gruntach Gminy Grodzisk Mazowiecki lub Skarbu Państwa.**

2. W sytuacji gdy istnieją lub mogą występować ograniczenia lub utrudnienia w zlokalizowaniu obiektów usługowych na gruntach Gminy lub Skarbu Państwa, tereny dla realizacji celów publicznych plan ustala na całym obszarze objętym planem, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

3. Plan ustala, że odpowiednie miejsca pod lokalizację obiektów, o których mowa w § 44 znajdują się w następujących terenach:

- 1) w terenach 1MU/E, 6E, 11M/E obok zabawkowego parku - obiekty oświaty, kultury, sportu, kultu religijnego, zieleni publicznej,
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej M/E, w obszarach przyrodniczo czynnych zwłaszcza w dolinach rzek i cieków wodnych tworzących ciągi ekologiczne - obiekty sportu, rekreacji, oświaty i zieleni,
- 3) na wszystkich odpowiednich terenach:
- a) stacje transformatorowe w wyznaczonych na rysunku planu miejscach,
- b) pompownia wody w rejonie ulic Nadarzyńskiej i ulicy do wsi Radonie na terenie 1MU/E,

o) przepompowni ścieków w terenach wyłączonych z zabudowy kubaturowej, wskazanych w ramach realizacji projektu technicznego.

#### VIII. Tereny komunikacji KU<sub>2</sub>, KU<sub>1</sub>, KU<sub>0</sub>, KP<sub>1</sub>, KP<sub>2</sub>, K<sub>8</sub>

§ 46. 1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcję danego ciągu komunikacyjnego:

- KU<sub>2</sub> ulice zbiorcze,
- KU<sub>1</sub> ulice lokalne,
- KU<sub>0</sub> ulice dojazdowe,
- KP<sub>1</sub> ciągi pieszo jezdne (dojazdy),
- K<sub>8</sub> ścieżki rowerowe.

2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ciągów komunikacyjnych:

1) plan ustala: adaptację ulic istniejących, realizację nowych ulic, realizację urządzeń komunikacyjnych (parkingi),

2) plan dopuszcza:

- a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- b) nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- c) lokowanie rowów odwadniających,
- d) lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, telefony itp.).

3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.).

4. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 2.

5. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.

6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego.

7. Plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjnych plastikowych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności oraz nie zakłócający widoku na obiekt zabudowy.

8. Dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla ulic lokalnych KU<sub>1</sub> i dojazdowych KU<sub>0</sub>.

9. Dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>2</sub> plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.

10. Plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

11. Plan ustala następujące zasady podziału terenów w celu wyodrębnienia ulic:

1) oś projektowanych ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,

2) linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:

- a) po 4 m dla niepublicznych (ciągów pieszo jezdnych KP<sub>1</sub>),
- b) po 5 m dla ulic dojazdowych KU<sub>0</sub>,
- c) po 5 – 6 m dla ulic lokalnych KU<sub>1</sub>.

3) włączenia nowych ulic do ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,

4) skrzyżowania nowych ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,

5) plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenia dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,

6) plan ustala, że narozne ścieżki linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU<sub>1</sub> i KU<sub>0</sub> nie mogą być mniejsze niż 5x5 m. Narozne ścieżki linii rozgraniczających dróg (ulic) KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 10x10 m,

7) wzdłuż wydzielonych ulic plan ustala minimalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic.

12. W istniejących parcelacjach, plan adaptuje joko, dojazdy (ciągi pieszo - jezdne) ulice o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6 m.

13. Plan zaleca poszerzenie ulic o szerokościach, w liniach rozgraniczających, mniejszych niż 10 m,

14. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z ulic niepublicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

15. Plan wyznacza system ścieżek rowerowych, o minimalnej szerokości 2,0 m, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, prowadzonych w terenach komunikacyjnych, w terenach ciągów zieleni towarzyszących ciekom wodnym, ponadlokalnych i lokalnych ciągów ekologicznych.

16. Plan ustala, że miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników ustalonych w planie dla poszczególnych terenów, odpowiednich dla lokowanych funkcji.

17. Plan dopuszcza parkowanie pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic KU<sub>1</sub>, KU<sub>0</sub> i dojazdów.

18. Jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podziału terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

#### Rozdział 4.

##### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 47. 1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrost wartości terenów MU, MU/E, E, K UK/MU.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów określa się na poziomie 30%.

3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów komunikacji - KU<sub>2</sub>, KU<sub>1</sub>, KU<sub>0</sub>, KP<sub>1</sub>, K<sub>8</sub>, oraz terenów przyrodniczo czynnych - E, określa się na poziomie 0%.

#### Rozdział 5.

##### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 48. Na terenach określonych w ust. 1 § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 września 1993r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993r. Nr 23, poz. 195.

§ 49. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych dotyczy obowiązek stosuje się ustalenia planu.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 51. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

Marek Cabanowski

19

**UCHWAŁA NR 278/2000  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 27 września 2000 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radonie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Marynina, Opyty, Książenice, Zapole, Radonie, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży, w związku z uchwałą nr 421/98 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 1998r. w sprawie wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r., Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radonie, położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwany dalej w treści uchwały planem, w granicach administracyjnych sełstwa.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest przekształcenie terenów wsi Radonie w sposób umożliwiający:

- 1) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 2) rozwijanie działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych,
- 3) wyznaczenie obszarów ochrony środowiska naturalnego,
- 4) wyznaczenie obszarów ochrony środowiska kulturowego,
- 5) wyznaczenie podstawowego układu komunikacyjnego,
- 6) wyznaczenie głównych tras układu inżynierskiego z zachowaniem ładunku przestrzennego przy minimalizacji konfliktów.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające ulice,
- 4) zwieryszające odległości urządzeń i obiektów,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 6) granice obszarów prawnie chronionych,
- 7) wskazane obiekty prawnie chronione,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów,
- 9) granice stref ochronnych,
- 10) oznaczenia miejsca usytuowania obiektów infrastruktury technicznej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatowy.

§ 4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, otrzymanej z kompilacji map zasadniczych w skali 1:500 i mapy ewidencyjnej wsi Radonie w skali 1:5000,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K.p.a.),
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - literami i cyframi,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku ustaleń planu, (istniejące granice nieruchomości wpisane są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania działki,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i żurowych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne,
- 13) terenach nieucielnionych gospodarczo - należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 14) linii rozgraniczającej orientacyjnej i linii wydzielenia wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice terenów o różnym lub zbliżonym przeznaczeniu przedstawione na rysunku planu, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 15) linii rozgraniczającej ulic - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych,
- 16) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
- 17) terenach realizacji celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny, na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw (obiekty oświaty, zdrowia, infrastruktury technicznej, komunikacja itp.),
- 18) usługach towarzyszących nieucielnionych - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają

Id: D73EDABF-2A4B-4E36-9FCA-03D21BBF14BF. Ogłoszony

Strona 1

Id: D73EDABF-2A4B-4E36-9FCA-03D21BBF14BF. Ogłoszony

Strona 2

dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport).

19) obiektach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie obiekty z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,

20) działkach zainwestowanych - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,

21) istniejącej parcelacji płońskiej - należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym uchwałą nr 221/XXXI/11/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r.),

22) drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleni publicznej,

23) działkach niepublicznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej,

24) założeń - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**§ 5. Plan ustala:**

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:

- 1) standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów,
- 2) gabaryty obiektów,
- 3) linie zabudowy,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy.

3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**Rozdział 2.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**I. Przeznaczenie terenów**

§ 6. W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznaczają się:

1. Tereny przyrodniczo czynne - oznaczone na rysunku planu symbolem E, które obejmują najwłaściwszą elementarę środowiska naturalnego, predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczonej na rysunku planu symbolem M.

Id: D73EDABF-2A4B-4E36-9FCA-03D21BBF14BF. Ogłoszony

Strona 3

Id: D73EDABF-2A4B-4E36-9FCA-03D21BBF14BF. Ogłoszony

Strona 4

20

środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywiali rzek o szczególnych wartościach społeczno - gospodarczych i wysokich walorach krajobrazowych oraz ekologicznych,

- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
- 4) zakazuje się niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródłkowych i wododziałowych,
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 6) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się, co najmniej 1,5m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
- 7) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych.

4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:

- 1) zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych oraz śladów pierwotnego osadnictwa,
- 2) zagospodarowanie obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- 3) eksploatacji kopalni, w tym również łorów, z wyjątkiem tych, które w dniu wejścia w życie planu posiadały zatwierdzone dokumentacje geologiczne,
- 4) nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat od jej zakończenia. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą

5. W zakresie lokalizacji inwestycji:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych cmentarzy,
- 3) dopuszcza zabudowę jednorodzinną w formie wolno stojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 4) dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 5) dopuszcza się zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy,
- 7) dopuszcza się gromadzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 8) dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- 9) dopuszcza się wtórne podzielić działek pod warunkiem zachowania innych przepisów rozporządzenia,
- 10) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 8. Tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem Ls - dla których plan ustala:

- 1) plan zachowuje tereny leśne, których zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów oraz przyjmując ustalenia "Uproszczonego planu urządzeń lasów",
- 2) wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów od granic terenów Ls mają charakter zalecenia,
- 3) plan wyznacza, nieprzekraczalną linię zabudowy, od granic terenów Ls, dla działek zainwestowanych,
- 4) jako zasadę wyznaczania linii zabudowy, o których mowa w pkt 3 przyjęto adaptację istniejącego zainwestowania oraz ograniczenia wynikające z wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 9. Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem - dla których plan ustala, że zagospodarowywanie tych terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenażowej w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

§ 10. Drzewa pomniki przyrody oraz drzewa kwalifikowane do nadania statusu pomnika przyrody, których miejsca sytuowania oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 1) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia,
- 2) 15m strefę ochronną wokół drzew,
- 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej.

§ 11. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych) związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych np. kruszywa, piasku),
- 2) dopuszczenie do zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji uzależnione od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:
  - a) wyprzedzających planowane inwestycje i związane z nimi roboty ziemne,
  - b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych w tym również niwelacyjnych związanych z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi,
- 3) przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- 4) prace archeologiczne prowadzić mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 12. Obiekt objęty ochroną Konserwatora Zabytków - dwór i park:

- 1) plan nakazuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK/ZP,
- 2) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem plan postuluje wpisanie do rejestru Konserwatora Zabytków dworu i parku

§ 13. W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów, o których mowa w § 7 do 12 ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

### Rozdział 3. Ustalenia dla poszczególnych terenów

#### I. Tereny przyrodniczo czynne - 4E, 14E, 21E, 22E, 30E

§ 14. I. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4E i 30E plan ustala adaptację ponadlokalnych ciągów ekologicznych rzek Mrowny i Rokietniki w otoczeniu łuk i zadrzewień:

- 1) łuki i zadrzewienia w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30E plan zachowuje bez prawa zabudowy,
- 2) łuki i zadrzewienia w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E plan zachowuje jako, objęte zakazem zabudowy, fragmenty działek, usług z terenu 6U/B i zabudowy mieszkaniowej z terenu 3M,
- 3) w terenie 4E zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m, od górnej krawędzi skarpy brzozy rzeki Rokietniki i zbiorników wodnych,
- 4) nakazuje się gromadzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 5) w celu zachowania meandrującego koryta rzeki Mrowny, w zalewowym terenie 30E, dopuszcza się wspólne gromadzenie wszystkich indywidualnych działek w sposób następujący:
  - a) po południowej stronie rzeki Mrowny wzdłuż linii rozgraniczającej drogi gminnej,
  - b) po północnej stronie rzeki Mrowny wzdłuż ustalonej na rysunku planu linii ogrodzeń.

2. Wydzielone, na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 14E, 21E, 22E obejmują kompleksy leśne, dla których plan ustala:

- 1) adaptację charakteru leśnego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ls, którego zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów,
  - 2) przyjęcie ustaleń uproszczonego planu urządzenia lasu,
  - 3) fragmenty terenu Ls, które po aktualizacji klasyfikacji gruntów nie stanowią gruntu leśnego przyjmują ustalenia terenów M/L.
3. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14E, 21E, 22E, 30E plan ustala adaptację (bez prawa zabudowy) następujących niewielkich enklaw gruntów:
- 1) zadrzewień - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Lz,
  - 2) łuk i pastwisk - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem L i Pa,
  - 3) enklaw rolnych - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R.

4. Pojedyncze drzewo, dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu, w terenie 4E, specjalnym symbolem plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody - ustalenia jak w § 10.

5. W terenie 14E stanowisko archeologiczne - ustalenia jak w § 11.

6. W terenie 4E plan dopuszcza urządzenie terenów sportowych, rekreacji towarzyszących obiektom realizowanym w terenie 6U/B.

7. Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych wymaga uzgodnień z zarządzającym terenami.

8. Dopuszczalne w terenach E obiekty niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska muszą spełniać warunki, o których mowa w § 7 ust.5 pkt 1.

#### II. Tereny zabudowy mieszkaniowej - 1M, 3M, 8M, 10M, 12M, 13M, 16M, 19M, 20M, 23M, 24M, 25M, 26M, 28M, 29M

§ 15. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.

2. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizację nieuciążliwych usług towarzyszących i miejsc pracy właściciela działki.
- 2) adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Radonie gospodarstwem rolnym z prawem wynajmu, uzupełnień, rozbudowy obiektów,

- 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
  - 4) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.
3. Plan zakazuje:

- 1) wymuszania przekształceń i podziałów istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
- 2) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
- 3) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzanie ruchu transportu ciężkiego.

4. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy M wyodrębnić się liniami wydziałek wewnętrznych:

1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami M1, M2, M3, itd.

2) tereny, dla których plan ustala szczególne wymagania dopuszczenia zainwestowania i zagospodarowania:

- a) doliny cieków wodnych i rowów,
- b) obszary gruntów słabo nośnych,
- c) zadrzewienia, pojedynczo cenna drzewa, nasadzenia szpalterowe.

§ 16. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M, plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, o minimalnej powierzchni (dla nowych wydzielonych działek) 0,15ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,

2) nie ustala się max powierzchni działki,

3) w zasięgu obszaru gruntów słabo nośnych z poziomem wody poniżej 1 m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczonych budynków,

4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej, zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabo nośnych,

5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce,

6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m,

7) ogrodzenia działek:

- a) od strony ulic i placów szurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulice,
  - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
  - c) ogrodzenia pełne, od strony ulic i placów, do 0,6m nad poziom terenu,
  - d) ogrodzenia w narożnikach ulic szurowe.
- e) plan ustala, że narozne ściegi linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU<sub>1</sub> i KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 5 x 5m,

f) ogrodzenia pomiędzy działkami należy sytuować, zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,

g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych, należy sytuować, w odległości nie mniejszej niż 6m od górnej krawędzi skarpy cieku,

h) ogrodzenie działek w terenie 29M, zgodnie z ustaleniem, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 5,

i) nakazuje się gromadzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,

j) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

8) od strony ulic KU<sub>1</sub>, KU<sub>2</sub> i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysownych i zrywniarowanych na rysunku planu,



- 9) dla nowej zabudowy, wzdłuż ulic zbiorczych KU, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii ustytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczającej tych ulic,
- 10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 11) pozostałe linie zabudowy wyznacza się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
- a) od granic terenów Ls, zgodnie z warunkami o których mowa w § 8,
  - b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 4,
- 12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących,
- 13) plan przyjmuje jako zasadę: umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,
- 14) plan ustala wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zanieczyszczonego nasywania lub obniżania powierzchni działek.
- § 17. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:
- 1) W celu wydzielenia normalnych działek, plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenie działek,
- 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0,15ha. Powinny też mieć kształt zbliżony do prostokąta o minimalnej szerokości frontu 20m,
- 3) wszystkie wydzielane działki winny mieć zachowane, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4. ust. 1 pkt 21,
- 5) wyznaczone na rysunku planu proponowane podziały na działki należy traktować jako zalecenia do projektowania,
- 6) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej,
- 7) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 8) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgać, o minimalnej szerokości 5m i max długości 50m, stanowi część działki,
- 9) podział terenów M wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 10) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych), o minimalnej 8m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 11) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 12) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 8m, plan zachowuje jako drogi (ciągi pieszo jezdne),
- 13) plan zaleca poszerzenie do 10m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10m,
- 14) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 15) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KUD, dojazdów (ciągów pieszo jezdnych),
- 16) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczebelnych systemycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
  - b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promieniowym,
  - c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
  - d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
  - e) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejon sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
  - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
  - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i na sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łączu telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø250 z Odno Woli do gazociągu Ø80 w Adamowiznie i do wsi Radonie,
  - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
  - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
    - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
    - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:

- 17) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia przez osobę dokonującą podziału koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 18. Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) przyjęcie ustaleń § 7 - dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,
  - 3) zagospodarowanie terenów zmierzających (tereny 10M, 16M, 29M) winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskiej w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
  - 4) dla wydzielonych linii wydziałów wewnętrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza następujące wymagania szczególne dla inwestowania:
    - a) w terenie 3M plan wyznacza, na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż orientacyjnej linii rozgraniczającej z terenem 4B,
    - b) na pozostałych terenach M plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
    - c) nieprzekraczalną linię zabudowy, wzdłuż innych cieków wodnych i rowów, rysowane na rysunku planu, mają charakter zalecenia,
    - d) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5m od górnej skarpy cieku,
    - e) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 7,
    - f) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy, o których mowa w pkt a, b, c oraz d (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
    - g) plan dopuszcza zmianę przebiegu i przykrycie rowów w granicach własnej działki,
    - h) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
  - 5) pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniach wydziałów wewnętrznych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem Lz podlegają ochronie i zachowaniu,
  - 6) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo krajobrazowych po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
  - 7) pojedyncze drzewa, dęby szypułkowe, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem w terenie 24M plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody i poddanie ochronie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10,
  - 8) stanowiska archeologiczne w terenach 3M, 8M, 13M, 24M, 25M - ustalenia jak w § 11.
- § 19. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów M:
- 1) wodociąg:
    - a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociagowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
    - b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociagową "Cegielniana" spletą wspólnym systemem wodociagowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociagowymi,
    - c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
    - d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych, gospodarczych / przeciwpożarowych,
    - e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwy terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej, w Opytno,
    - f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,
  - 2) kanalizacja sanitarna:

- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej opałowy, energia elektryczna itp.),
  - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
  - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscach powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających ulic, rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z uwzględnieniem parametrów technicznych; urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.
- § 20. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) bezpośrednią obsługę terenów M przewiduje się z przyłączy istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych ulic KU, dojazdów (ciągów pieszo-jezdnych)
  - 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M z ulic niepublicznych,
  - 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące jazdy na ulicę zbiorczą,
  - 4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
    - a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny - jednorodzinny,
    - b) 10-16 stanowisk / 100 użytkowników usług sportu,
    - c) 35 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) 20 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu nie mniej niż 3-4 stanowiska postojowe / sklep,
  - 5) parkowanie wzdłuż ulic KU, ciągów pieszo-jezdnych - nieograniczone.

### III. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej- 7MU

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU:

1. Plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa i nieucieczkowe usługi towarzyszące.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - 3) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
2. Plan dopuszcza:
  - 1) lokalizację obiektów nieucieczkowej działalności gospodarczej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 13,
  - 2) lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu,
  - 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnie z funkcją terenu,
  - 4) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.

3. Plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, haudtu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu.

§ 22. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

1) na wydzielonej działce, pod zabudowę mieszkaniową i usługową na działkach istniejącej parcelacji plan ustala adaptację istniejącej zabudowy,

2) nie ustala się max powierzchni działki,

3) ustala się zachowania, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich działkach w terenie 7MU,

4) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej do 10m,

5) ogrodzenia działek - plan ustala:

a) od strony ulic i placów azurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,

b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki.

c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0.6m nad poziom terenu,

d) w narożnikach ulic ogrodzenia azurowe,

e) plan ustala, że narozne ściepca linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KUD i KUL nie mogą być mniejsze niż 5x5m,

f) ogrodzenia pomiędzy działkami, należy sytuować zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,

g) nakazuje się grodzienie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności ptaków, gadów i drobnych ssaków,

h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

6) od strony ulic ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż linii zabudowy wysownych i zwymiarowanych na rysunku planu,

7) linie zabudowy od pozostałych granic działki ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,

8) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w liniach zabudowy istniejących budynków,

9) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

10) plan przyjmuje jako zasadę lokowanie reklam i innych znaków informacyjno plastyecznych na budynkach i w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji oraz zakłócać widoku na obiekt zabytkowy,

11) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek,

12) jeżeli na działce budynki usytuowane są przy granicy, plan zaleca sytuowanie budynków na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 23. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU:

1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu ich zagospodarowania,

2) plan zaleca aby wydzielone działki nie były mniejsze niż 0.15ha,

3) wszystkie wydzielane działki winny mieć zachowanie, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej,

4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,

5) wydzielone działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej,

6) w celu wydzielania normatywnych działek plan dopuszcza łączenie części działek i scalenie z częścią drogi,

7) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od dojazdu (ciągu pieszojezdnego).

§ 24. Plan przyjmuje odpowiednio zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 25. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną terenu 7 MU:

1) wodociąg:

a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,

b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociągową "Cegielniana" siecią wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociągowymi,

c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,

d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych, gospodarczych i p.poz.

e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędłą realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MUE przy ul. Nadaryńskiej w Opatowie,

f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,

2) kanalizacja sanitarne:

a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanalu grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,

b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,

c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczełnych systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,

d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,

e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,

3) kanalizacja deszczowa:

a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,

b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podoczyszczenia, przed od prowadzeniem do odbiorników, należy liczyć się z koniecznością budowy na własnych działkach zbiorników retencyjnych,

4) elektroenergetyka:

a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,

b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidziana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promieniowym,

c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,

d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znożenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,

e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejonu sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przewidziana w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,

g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,

h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,

5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łącz telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,

6) gazownictwo:

a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,

b) podstawowym źródłem zasilania będzie wybudowany i przebudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø250 z Odrano Woli do gazociągu Ø80 w Adamowiznie i do wsi Radonie,

c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,

d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:

- gazociąg należy sytuować w odległości min. 0.5 m od ogrodzeń,

- szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,

7) ogrzewanie:

a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),

b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,

8) usuwanie odpadów:

a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosowych umów indywidualnych i zbiorowych,

b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.),

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności grunтовой.

4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przeniesienie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych; urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 26. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) bezpośrednią obsługę terenu 7 MU przewiduje się, z przyległego, istniejącego od północnej strony dojazdu (ciągu pieszo jezdni),

2) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:

a) 1.5 miejsc postojowego /jedno mieszkanie,

b) 3-4 stanowiska postojowe / sklep.

#### IV. Teren parku podworskiego - 5 UK/ZP

§ 27. W granicy terenu 5UK/ZP wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem, objętym ochroną konserwatorską:

1. Plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleni parkowa zabytkowego parku z dworem,

2) przeznaczenie uzupełniające - funkcje mieszkaniowe i nieucieczkowe usługi towarzyszące związane z podporządkowane funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb działki,

3) wpisano, na wniosek właściciela, do rejestru Konserwatora Zabytków, terenu parku w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem,

4) plan zachowuje dwór i inne zabytkowe obiekty.

5) plan nakazuje uzgodnienie, przez Burmistrza, z Konserwatorem Zabytków, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wszelkich inwestycji, dla realizacji których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę,

6) wydanie pozwolenia na budowę uwarunkowane jest spełnieniem wymagań określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

7) wszystkie roboty budowlane dotyczące dworu i parku (również ogrodzenia), dla których wymagane jest zgłoszenie, należy również uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Plan dopuszcza - lokowanie (w istniejących obiektach) nieuciążliwych funkcji usługowych (usługi kulinarne, hotel, gastronomia, funkcje obsługi turystyki i usług sportu).

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK/ZP plan ustala:

1) zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej, parku, lasu, cieków wodnych,

2) ogrodzenie terenu może być sytuowane wzdłuż wyrownanej na rysunku planu, granicy zespołu parkowo dworskiego. Nakazuje się grodzienie w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności ptaków, gadów i drobnych ssaków,

3) zakaz lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastyecznych bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

4) zakaz podziałów terenu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,

5) nakaz stosowania zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,

6) zakaz zasypania, zanieczyszczenia i zmiany układu hydrograficznego cieków i stawów,

7) plan ustala zachowanie układu przestrzennego parku,

8) w stosunku do drzew - 5 jesionów wyciecznych, 3 dębów szypułkowych, 1 świerku, 1 kasztanowca (uznanych jako pomniki przyrody) plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 10,

9) 7 pojedynczych drzew i aleje drzew, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody. Dla tych drzew plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 10,

10) pojedyncze drzewa, grupy drzew i nasadzenia rzędowe oznaczone na rysunku planu, podlegają również ochronie i zachowaniu.

11) odstąpienie od ochrony drzew wymienionych w pkt 8, 9, 10 jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczych, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi, po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej i w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,

12) zagospodarowanie terenów zmniejszających powinno być poprzedzone przebudową sieci drenażowych w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

13) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni terenu UK/ZP w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania jego powierzchni.

**§ 28. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia terenu 5 UK/ZP w infrastrukturę techniczną:**

- 1) plan nakazuje, po wybudowaniu sieci wodociągowej, niezwłocznie do niej podłączenie obiektów w terenie SUK/ZP,
- 2) w okresie przejściowym plan dopuszcza korzystanie z ujęć własnych,
- 3) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szpitalnego szamba systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim,
- 4) plan ustala zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu na własny teren z zachowaniem odrębnych przepływów szeregów,
- 6) wody deszczowe z terenów utwardzonych wymagają podwyższenia, przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 7) zasilanie w energię elektryczną łączy telefonicznie z siecią i urządzeniami istniejącymi w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 8) plan ustala zakaz budowy napowietrznych sieci zasilających,
- 9) zasilanie w gaz z istniejących sieci i urządzeń w uzgodnieniu i wg warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 10) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze oraz eliminowanie ogrzewania paliwem stałym. Zakaz nie dotyczy kotłowni,
- 11) na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosowanej umowy indywidualnej lub zbiorowej.

2. Warunki realizacji sieci infrastruktury technicznej, jej przebudowy, wymiany wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 29. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu SUK/ZP:**

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną przewidują się poprzez istniejące i przewidziane do adaptacji trasy,
- 2) na własnej działce należy zapewnić miejsca postojowe w odpowiednich do lokowanych funkcji ilościach.

**V. Teren zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych M/E, 2M/E, 9M/E, 11 M/E, 15M/E, 17M/E, 18M/E**

**§ 30. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E, w obszarze nakładających się funkcji:**

1. Plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - ponadlokalne i lokalne ciągi ekologiczne wzdłuż rzek Rokitnicy, Rokitanki i innych cieków wodnych w otoczeniu łąk, lasów oraz zadrzewień,
  - 2) przeznaczenie dodatkowe - zabudowa mieszkaniowa typu rezydencjonalnego oraz związana z nią zabudowa towarzysząca, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dłużej działki lub potrzeb lokalnych.
2. Plan dopuszcza:
  - 1) lokalizację niemożliwych usług towarzyszących, nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki,
  - 2) adaptację zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Radonie gospodarstwem rolnym z prawem wzmiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
  - 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu.
3. Zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie.
4. Plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2.

**5. Plan zakazuje:**

- 1) wymuszania przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
  - 2) lokalizacji wszelkich obiektów uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 3) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzanie ruchu transportu ciężkiego.
6. Na rysunku planu w obrębie terenów M/E wyodrębnić się liniami wydzielić wewnątrz:
- 1) zespoły zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami M1, M2, M3 itd.,
  - 2) tereny i miejsca sytuowania obiektów, dla których plan ustala szczególne wymagania dopuszczenia zainwestowania i zagospodarowania: tj:
    - a) doliny naturalnych cieków wodnych i rowów,
    - b) obszary gruntów słabo nośnych,
    - c) pojedyncze drzewa, nasadzenia szpalerowe, lasy, zadrzewienia.

**§ 31. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M / E plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową o minimalnej powierzchni 3000m<sup>2</sup> dla nowych działek, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym mieszkaniem,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu gruntów słabo nośnych, które występują również w obszarach ciągów ekologicznych, z poziomem wody poniżej 1 m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczenia budynków,
- 4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej, zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabo nośnych,
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m,
- 7) ogrodzenia działek:
  - a) od strony ulic i placów, szturowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
  - c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6m nad poziom terenu,
  - d) w narożnikach ulic ogrodzenia szturowe,
  - e) plan ustala, że narozne ścieżki linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU<sub>1</sub> i KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 5 x 5 m,
  - f) ogrodzenia pomiędzy działkami należy sytuować zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne
  - g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków wodnych i zbiorników należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od górnej krawędzi skarpy cieku,
  - h) nakazuje się grodzienie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych sasków,
  - i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) od strony ulic KU<sub>1</sub>, KU<sub>2</sub> i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysownych i zwymiarowanych na rysunku planu,
- 9) dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>1</sub>, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii sytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczającej tych ulic,
- 10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

11) pozostałe linie zabudowy działki ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:

- a) od granic lasu Ls zgodnie z warunkami, o których mowa w § 8,
  - b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami, o których mowa w § 33 ust. 4,
- 12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować, w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących.
- 13) plan przyjmuje jako zasadę, umieszczenie reklam i innych znaków informacyjnych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji.
- 14) ustala się wymóg ukaszelniania powierzchni działki w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obciążania powierzchni działki.

**§ 32. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E:**

- 1) plan dopuszcza inny, niż na rysunku planu, podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu ich zagospodarowania oraz zachowania minimum 20m szerokości frontu działki od strony ulic i placów,
- 2) wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 0,30ha,
- 3) każde wydzielone działki winno posiadać, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,
- 5) wydzielone działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- 6) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 7) w celu wydzielania normalnych działek plan niedopuszczające części i fragmentów działek oraz oszalnia,
- 8) podział terenów M/E wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o 10m minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających,
- 9) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągi pieszo-jedno), o minimalnej 8m szerokości w liniach rozgraniczających, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 10) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególnie nie stanowią inaczej,
- 11) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągi pieszo-jedno),
- 12) plan zaleca poszerzenie istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10m,
- 13) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do prostego,
- 14) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic lokalnych KU<sub>1</sub> ulic dojazdowych KU<sub>1</sub> i dojazdów (ciągów pieszo-jedno),
- 15) należy tak projektować parcelacje aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 16) plan zaleca przy podziałach, zachowanie na jednej działce zespołów zadrzewień, wód otwartych i innych elementów środowiska, które ze względu na swoje walory winny być zachowane w całości,
- 17) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

**§ 33. 1. Dla terenów M/E plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej O.C.H.K.**

2. Dla terenów leśnych Ls plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 8.

3. Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (teren 11 M/E) winno być poprzedzone przebudową sieci drenażowych w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

4. Dla wydzielanych liniami wydzielić wewnątrz terenów zabudowy naturalnych cieków wodnych i wód otwartych plan przyjmuje ustalenia, o których mowa w § 7 oraz wprowadza, szczególne wymagania dla inwestowania, tj:

- 1) plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
  - 2) pozostałe, wysowne na rysunku planu wzdłuż innych cieków wodnych, nieprzekraczalne linie zabudowy, mają charakter zalecenia,
  - 3) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5,0 m od górnej skarpy cieku,
  - 4) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt 7,
  - 5) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1, 3 oraz 2 (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
  - 6) plan dopuszcza zmianę przebiegu rowu w granicach własnej działki,
  - 7) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych.
5. Pojedyncze drzewa, lub grupy drzew (na wydzielonych liniami wydzielić wewnątrz terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem Lz, podlegają ochronie i zachowaniu:

- 1) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo krajoobrazowych, po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
- 2) cztery pojedyncze drzewa, pomniki przyrody (lipa i 3 dęby), znajdujące się w terenach 2M/E, 9M/E i 11 M/E, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10,

3) w terenach 11 M/E i 19M/E, dla dwóch pojedynczych dębów, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, które plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody - obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

**§ 34. 1. Dla terenów M/E plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**

**1) wodociągi:**

- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
- b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociągową "Cugielniska" siecią wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociągowymi,
- c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych i gospodarskich,
- e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwy terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej w Orypadu,
- f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych,

**2) kanalizacja sanitarna:**

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamba szpitalnego, systematycznie opróżnianego przy pomocy wozów asenizacyjnych do oczyszczalni w Grodzisku,

- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z terenów utwardzonych usług wymagają podczyszczania, przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana w układzie promienistym,
- c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
- e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
- g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
- h) plan ustala, że napowietrzna linia 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulice,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łączu telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø250 w Odrano Woli, do gazociągu Ø80 w Adamowiznie i do wsi Radomir,
- c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
- d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
- gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
  - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosierpowy, energia elektryczna itp.),
- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,
- 8) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.
- § 35. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów M/E:
- 1) bezpośrednią obsługę terenów M/E przewidują się z przyłączy istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych, ulic dojazdowych i dojazdów (ciągów pieszo jezdnych),
- 2) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M/E z dróg (ulic) niepublicznych, miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
- a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny - jednorodzinny,
  - b) 3-4 stanowiska postojowe / jeden sklep,
- 4) parkowanie wzdłuż ulic KU, ciągów pieszo jezdnych - nieograniczone.

## VI. Tereny zabudowy usługowej 27UK

§ 36. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27UK:

1. Plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty kultu religijnego Zgromadzenia Sióstr Dominikanek.
2. Plan dopuszcza:
- 1) lokalizację funkcji mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego, towarzyszących usług nieucieczkowych,
- 2) lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, itp.,
- 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu.
3. Zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
4. Plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.
- § 37. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27UK plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) na terenie plan ustala lokowanie budynków towarzyszących funkcji UK,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu obszarów słabo nośnych z poziomem wody poniżej 1m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 4) plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej dla obiektów lokowanych na gruntach słabo nośnych,
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,

- 6) ustala się ugruntyzowanie wysokości nowej zabudowy do 12m. Ograniczenie nie dotyczy dominant przeszklonych,
- 7) ogrodzenia działek - plan ustala:
- a) od strony ulic i placów, ażurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane wzdłuż linii rozgraniczającej ulic,
- b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
- c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6m nad poziom terenu,
- d) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,
- e) plan ustala, że narożne ścieżki linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU<sub>2</sub> i KU<sub>1</sub> nie mogą być mniejsze niż 3x3m,
- f) ogrodzenia pomiędzy działkami, należy sytuować zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
- g) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) od strony ulic i placów ustala się sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 9) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w liniach zabudowy istniejących budynków,
- 10) pozostałe linie zabudowy ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz ustalenia, o których mowa w § 8 dla lasów Ls,
- 11) plan przyjmuje jako zasadę: umieszczenie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji oraz zakłócać widoku na obiekt zabytkowy,
- 12) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni terenu 27UK w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.
- § 38. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27UK:
- 1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu ich zagospodarowania,
- 2) wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 0,15ha,
- 3) każda wydzielona działka winna posiadać, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) wydzielone działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- 5) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 6) podział terenu 27UK wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 7) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych) o minimalnej 8m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 8) warunki przekształcania dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 9) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do prostego,
- 10) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic lokalnych KU<sub>2</sub>, dojazdowych KU<sub>1</sub>, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych,
- 11) należy tak projektować parcelacje aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,

- 12) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 39. Plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 40. 1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla terenu 27UK:

- 1) wodociągi:
- a) plan nakazuje podłączenie obiektów terenów MUE do istniejącej sieci wodociągowej,
- b) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu, plan ustala za niezobowiązującą pompownię, dla której rezerwy terenu wskazuje w terenie MUE przy ul. Nadarzyńskiej we wsi Opyty,
- 2) kanalizacja sanitarne:
- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej powiązanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego po wybudowaniu kanalu grawitacyjnego poprzez pompy układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania, ścieki sanitarne będą odprowadzane do szanib szacalnych systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczania przed odprowadzeniem do odbiorników,
- c) należy liczyć się z koniecznością budowy zbiorników retencyjnych na działkach usług,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana w układzie promienistym,
- c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
- e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
- g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
- h) plan ustala, że napowietrzna linia 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łączu telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,



6) gazownictwo:

- plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
- podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160PE, od gazociągu Ø250 w Odrno Woli do gazociągu Ø80 w Adamowiznie i do wsi Radonie,
- zasilanie w gaz wymaga przebudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
- wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
  - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
  - szańka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń.

7) ogrzewanie:

- plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiatkowy, energia elektryczna itp.),
- plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,

8) usuwanie odpadów:

- ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosowanych umów indywidualnych i zbiorowych,
- plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.

4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić, po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej, w granicach własnej działki, pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 41. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- bepośrednią obsługę komunikacyjną przewiduje się z przyległych istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych,
- z terenu 27UK, dla działek, do których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe. plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą,
- na własnej działce należy zapewnić miejsca postojowe według wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji.

VII. Tereny dla realizacji celów publicznych GUE i 4E

§ 42. W celu ochrony interesów publicznych urbanizowanej wsi Radonie plan wyznacza tereny realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów szczególnych. Plan nakazuje utrzymanie rezerw terenu pod obiekty usługowe: handlu, oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 43. Jako niezbędne do zlokalizowania, w dostosowaniu do powstającej zabudowy, uznaje się budowę sukcesywnie do urbanizacji wsi Radonie:

- usług oświaty - przez co należy rozróżnić wydzielone tereny pod szkołę, przedszkola i inne placówki oświatowe,
- usług kultury - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania obiektów - biblioteka, kino, dom kultury, itp.,
- usług kultu religijnego - przez co należy rozumieć teren kościoła lub kaplicy oraz związanych z nimi budynków towarzyszących,
- zieleni publicznej - przez co należy rozumieć tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym - ciągi zieleni itp.,
- usług sportu - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania obiektów - hala sportowa, boiska sportowe, obiekty sportu kwalifikowanego, itp.,
- obiektów infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć min. tereny dla zlokalizowania:
  - stacje transformatorowych,
  - pompownię wody,
  - przepompownię ścieków.

§ 44. 1. Dla obiektów usługowych, o których mowa w § 43 plan wyznacza lokalizację, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami GUE, na terenach Skarbu Państwa.

2. Łąki, zadrzewienia, zbiorniki wodne w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E plan zachowuje jako fragmenty działek usług z terenu GUE objęto zakazem zabudowy.

3. W sytuacji gdy istnieją lub mogą wystąpić ograniczenia lub utrudnienia w zlokalizowaniu obiektów usługowych na gruntach Gminy lub Skarbu Państwa, tereny dla realizacji celów publicznych plan wyznacza na całym obszarze objętym planem, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 45. W granicach terenu GUE plan ustala następujące warunki zabudowy:

- plan ustala lokalizację funkcji, o których mowa w § 43,
- plan dopuszcza lokowanie obiektów i urządzeń niezbędnych ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, itp.,
- zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie, plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w § 43,
- nie ustala się powierzchni działek dla poszczególnych funkcji,
- podział terenu GUE na działki wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania,
- plan wyznacza orientacyjną linię rozgraniczającą pomiędzy terenami GUE i 4E,
- plan dopuszcza przesunięcie linii rozgraniczającej o której mowa w pkt 7 na podstawie koncepcji zagospodarowania terenów GUE i 4E,
- plan zakazuje lokowania funkcji uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych,
- o w zasięgu obszarów słabo nośnych z poziomem wody poniżej 1m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniceń budynków,
- plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej dla obiektów lokowanych na gruntach słabo nośnych,
- ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, bilansowanej łącznie dla terenu GUE i 4E,
- ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 15m, oraz nakazuje zachowanie powiązań przestrzennych z obiektami zabytkowymi. Ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy dominant przestrzennych,
- grodzenie terenu - plan ustala:
  - od strony ulic i placów asfaltowych w 25% sytuowane w liniach rozgraniczających ulic, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, pełne do 0,6m nad poziom terenu,

- od strony pozostałych granic asfaltowej,
  - asfaltowe ogrodzenia wzdłuż rzeki Rokiciarki, naturalnych cieków wodnych i zbiorników wodnych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m. od górnej krawędzi skarpy brzegu,
  - plan zaleca ogrodzenie terenów 4E i BU/E jako jednego zespołu,
  - nakazuje się grodzenie działek w sposób uniemożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
  - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 15) od strony ulic i placów plan ustala na rysunku planu, nieprzekraczające linie zabudowy,
- 16) pozostałe linie zabudowy ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
- od granic lasu Ls zgodnie z warunkami, o których mowa w § 8,
  - 20m od brzozy rzeki Rokiciarki i zbiorników wodnych,
- 17) plan zakazuje lokowania reklam i innych znaków plastycznych w sposób zakłócających kompozycję przestrzenną terenów parku,
- 18) plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej O.CHLK.
- 19) w terenie GUE plan ustala zakaz lokowania obiektów tymczasowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 19.

§ 46. Plan przyjmuje zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną ustalone dla terenu 5UK/ZP i 7MU.

§ 47. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- bepośrednią obsługę komunikacyjną terenów GUE i 4E przewiduje się z przyległych istniejących i projektowanych do poszerzenia ulic,
- plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
- miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji.

VIII. Tereny komunikacji KU<sub>z</sub>, KU<sub>1</sub>, KU<sub>2</sub>, KP<sub>1</sub>, KP<sub>2</sub>

§ 48. 1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

- KU<sub>z</sub> ulice zbiorcze,
- KU<sub>1</sub> ulice dojazdowe,
- KU<sub>2</sub> ulice lokalne,
- KP<sub>1</sub> dojazdy (ciągi pieszo-jedno),
- K<sub>2</sub> ścieżki rowerowe.

2. W wyodrębnionych liniach rozgraniczających terenach komunikacji kołowej i pieszej:

- plan ustala: adaptację ulic istniejących, realizację nowych ulic wraz z urządzeniami komunikacyjnymi (parking),
- plan dopuszcza:
  - lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - nasadzenia zieleni izolacyjnej,
  - lokowanie rowów odwadniających,
  - lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, budki telefoniczne itp.).

3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

4. Pomijając liniami rozgraniczającymi ulic plan zakazuje lokalizowania zabudowy stacji i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 2.

5. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.

6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego.

7. Plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjnych plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie zakłócający ze znakami drogowymi i nie ograniczający widoczności oraz nie zakłócający widoku na obiekty zabytkowe.

8. Dla nowej zabudowy w odległości 10m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczające linie zabudowy dla ulic lokalnych KU<sub>1</sub> i dojazdowych KU<sub>2</sub>.

9. Dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU<sub>z</sub> plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczających tych ulic.

10. Plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

11. Plan ustala następujące zasady podziału terenów i wydzielania nowych ulic:

- oś projektowanych ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami,
- linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę, odpowiednio:
  - a) po 4m dla niepublicznych ciągów pieszo-jednych KP<sub>1</sub>,
  - b) po 5m dla ulic dojazdowych KU<sub>2</sub>,
  - c) po 5 - 6m dla ulic lokalnych KU<sub>1</sub>
- zjazdy z ulic projektowanych do ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,
- skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbieżnym do kąta prostego,
- plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
- plan ustala, że narozno ścieżki linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU<sub>1</sub> i KU<sub>2</sub> nie mogą być mniejsze niż 5x5m. Narozno ścieżki linii rozgraniczających dróg KU<sub>z</sub> nie mogą być mniejsze niż 10x10m,
- wzdłuż wydzielonych ulic plan ustala minimalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic.
- W istniejących parcelacjach, plan adaptuje jako dojazdy (ciągi pieszo-jedno) ulice o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6m.
- Plan zaleca poszerzenie ulic o szerokościach, w liniach rozgraniczających, mniejszych niż 10m.
- Plan wyznacza system ścieżek rowerowych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, prowadzonych w terenach komunikacji, w terenach zieleni kowarzyjącej cieków wodnych, o minimalnej szerokości 2m.
- Plan ustala, że miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników ustalonych w planie dla poszczególnych terenów, odpowiednich dla lokowanych funkcji.
- Plan dopuszcza parkowanie pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic KU<sub>1</sub>, KU<sub>2</sub> i dojazdów.

17. Jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych. Rozdział 4. Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 49. 1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrosną wartość terenów M/E, MU, M, U/E, UK.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów określa się na poziomie 30%.

3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów komunikacji - KU, KU, KU, KP, K, obszarów przyrodniczo czynnych - E, oraz U/E określa się na poziomie 0%.

#### Rozdział 5.

##### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 50. Na terenach określonych w ust. 1 § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 września 1993r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993r. Nr 23, poz. 195.

§ 51. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 53. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

Marek Cabanowski



## PROTOKÓŁ Z NARADY KOORDYNACYJNEJ NR PODGIK.6630.429.2023

w sprawie sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu przeprowadzonej  
za pomocą środków komunikacji elektronicznej w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim

Przedmiot narady koordynacyjnej			
sieci uzbrojenia terenu, niebędące przyłączami <b>wodociągowa</b>			
Lokalizacja obiektu	ul. Bratkowa i ul. Wieczorków, dz. nr ew. 283/6, 260/5 i 260/3 obręb 0026 Opypy oraz dz. nr ew. 122/1 i 123/7 obręb 0027 Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki		
Lista działek ewidencyjnych	Jednostka ew.	Obręb ew.	Numery działek ewidencyjnych
	Grodzisk Mazowiecki	Opypy Radonie	260/3, 260/5, 283/6 122/1, 123/7
Wnioskodawca	Agnieszka Zdziarska reprezentujący(a) podmiot Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., NIP: 5291762897 ul. Cegielniana 4, 05-825 Grodzisk Mazowiecki		
Inwestor	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Ul. Cegielniana 4 05-825 Grodzisk Mazowiecki		
Projektant	Agata Michalak numer uprawnień: MAZ/0591/PBS/17		
Data wpływu wniosku	12 grudnia 2023 r.		
Data rozpoczęcia narady	13 grudnia 2023 r.		
Data zakończenia narady	22 grudnia 2023 r.		
Przewodniczący narady koordynacyjnej	mgr inż. Sylwester Celej Główny Specjalista w Wydziale Geodezji i Kartografii		

### Lista uczestników narady koordynacyjnej

1	<u>Oznaczenie podmiotu:</u> <b>Gminna Spółka Wodna Grodzisk Mazowiecki</b>	<u>Imię i nazwisko przedstawiciela</u> Iwona Lubańska
	<u>Stanowisko/uwagi:</u> Projekt zaakceptowany	Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej
2	<u>Oznaczenie podmiotu:</u> <b>PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Pruszków</b>	<u>Imię i nazwisko przedstawiciela</u> Sławomir Syta
	<u>Stanowisko/uwagi:</u> <b>Projekt zaakceptowany z uwagami do realizacji:</b> Skrzyżowania i zbliżenia z kablami energetycznymi wykonywać zgodnie z normą SEP N SEP-E-004. Zachować normatywne odległości. Prace ziemne wykonywać ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności pod nadzorem RE Pruszków. Na kabel energetyczny nałożyć rurę ochronną AROTA.	Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej
3	<u>Oznaczenie podmiotu:</u> <b>Starostwo Powiatu Grodziskiego Wydział Architektoniczno - Budowlany</b>	<u>Imię i nazwisko przedstawiciela</u> Lilla Jakubiec
	<u>Stanowisko/uwagi:</u> Projekt zaakceptowany	Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej
4	<u>Oznaczenie podmiotu:</u> <b>Urząd Miejski w Grodzisku Mazowieckim</b>	<u>Imię i nazwisko przedstawiciela</u> Urszula Chrzanowska
	<u>Stanowisko/uwagi:</u> Projekt zaakceptowany	Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej
5	<u>Oznaczenie podmiotu:</u> <b>Wydział Komunikacji Powiatu Grodziskiego</b>	<u>Imię i nazwisko przedstawiciela</u> Łukasz Malczewski

	<p><b>Stanowisko/uwagi:</b>  <b>Projekt zaakceptowany z uwagami do realizacji:</b>  Nie dotyczy</p>	<p>Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej</p>
6	<p><b>Oznaczenie podmiotu:</b>  <b>Wydział Ochrony Środowiska Powiatu Grodziskiego</b></p>	<p>Imię i nazwisko przedstawiciela  Paulina Batory</p>
	<p><b>Stanowisko/uwagi:</b>  <b>Projekt zaakceptowany z uwagami do realizacji:</b>  Projektowanie i prace wykonywać zgodnie z zasadami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004r. (tj.Dz. U. z 2022r., poz. 916 ze zm.).  W przypadku obecności drzew na trasie planowanej inwestycji należy wziąć pod uwagę alternatywne rozwiązanie umożliwiające ich zachowanie.  Ponadto zgodnie z art.87a w/w ustawy, „Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędu krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom”.</p>	<p>Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej</p>
7	<p><b>Oznaczenie podmiotu:</b>  <b>Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. Grodzisk Mazowiecki</b></p>	<p>Imię i nazwisko przedstawiciela  Marcin Zawadzki</p>
	<p><b>Stanowisko/uwagi:</b>  <b>Projekt zaakceptowany z uwagami do realizacji:</b>  Projekt należy uzgodnić w ZWIK Sp. z o.o. w Grodzisku Mazowieckim. Roboty budowlane prowadzić pod nadzorem ZWIK Sp. z o.o. w Grodzisku Mazowieckim</p>	<p>Udział w naradzie z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej</p>

W naradzie uczestniczył(a) z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej przedstawiciel(ka) wnioskodawcy **Agnieszka Zdziarska**.



Zeskanuj kod QR,  
aby zlokalizować  
wniosek na mapie

**Z up. Starosty**  
**mgr inż. Sylwester Celej**  
**Główny Specjalista w Wydziale Geodezji i Kartografii**

Dokument elektroniczny wygenerowany automatycznie dnia 22 grudnia 2023 roku z systemu informatycznego iGeoMap/ePODGiK, nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika ani pieczętki urzędowej.

Weryfikacji dokumentu można dokonać na stronie <https://weryfikacja.jednostka.gov.pl>.



PLAN SYTUACYJNY, SKALA 1:1000  
BUDOWA SIECI WODOCIAĞOWEJ PE Dz110mm W MIEJSCOWOŚCI OPYPY I RADONIE,  
GM. GRODZISK MAZOWIECKI  
W UL. BRATKOWEJ I UL. WIECZORKÓW,  
DZ. EW. NR. 283/6, 260/5 i 260/3 OBRĘB 0026 OPYPY,  
DZ. EW. NR. 122/1 i 123/7 OBRĘB 0027 RADONIE.

Legenda

1-8

Projektowana sieć wodociągowa  
Dz110mm PE

mgr inż. Agnieszka Michalak  
Nr upr. MAZ/0591/PBS/17  
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych

woj. mazowieckie  
pow. : grodziski  
gm. : 140504\_5 Grodzisk Mazowiecki  
obręb : 0026 Opypy  
dz.ew.nr : 256/2, 259/3, 260/3, 260/5, 283/6, 119/4  
122/1, 123/7  
ulica Bratkowa

MAPA DO CELÓW  
PROJEKTOWYCH

Skala 1:1000

układ współrzędnych: 2000  
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Ark. M.z. : - mapa numeryczna  
Przedstawiona sytuacja (zakres oznaczony kolorem żółtym) jest zgodna ze stanem faktycznym na dzień 25.10.2023r.

Badan hipotecznych nie wykonywano.

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

PODGIK.6640.4455.2023

>>>GEOCERTO<<<

mgr inż. Jakub Kubiak  
Urząd Geodezyjno-Urząd Projektowo-Sprawozdawczy Energetyczny  
ul. H. Sienkiewicza 40a/12 05-825 Grodzisk Mazowiecki  
NIP 5291801108 REGON 145892486

Wzrost: 1,80m, Ciężar ciała: 75kg, Ciężar ciała: 75kg	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	STAROSTA GRODZISKI
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023
Imię i nazwisko: Jakub Kubiak	PODGIK.6640.4455.2023

GEODETA UPRAWNIONY

Krzysztof Zieliński

Świadectwo nr 15256 wydane przez

MINISTRA GOSPODARSTWA

STAROSTA GRODZISKI  
ul. Daleka 11a, 05-825 Grodzisk Mazowiecki  
Na podstawie art. 28 b ust. 1 oraz art. 28 c ustawy  
Prawo geodezyjne i kartograficzne informuje się, że  
niniejsza dokumentacja była przedmiotem narady  
koordynacyjnej przeprowadzonej za pomocą środków  
komunikacji elektronicznej w dniu 22.12.2023 roku za  
Nr PODGIK.6630.429.2023.

Z up. Starosty  
mgr inż. Sylwester Celej  
Główny Specjalista w Wydziale Geodezji i Kartografii  
Weryfikacji dokumentu można dokonać na stronie <https://weryfikacja.projektuzd.epodgik.pl/>



pismo: **TTI/3/W/24**

Grodzisk Mazowiecki, 05.01.2024 r.

Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. (zwany dalej „ZWIK”) uzgadnia:

**„Projekt budowlany budowy sieci wodociągowej Ø110 mm PE w ul. Bratkowej -dz. nr ew. 122/1, 123/7 obr. 0027 Radonie; w ul. Bratkowej -dz. nr ew. 283/6, 260/5 oraz w ul. Wieczorków dz. nr ew. 260/3 obr. 0026 Opypy gm. Grodzisk Mazowiecki”**

opracowany przez projektanta – mgr inż. Agatę Michalak- z następującymi uwagami:

1. Roboty należy prowadzić pod nadzorem ZWiK.
2. Budowę wodociągu należy zlecić wyspecjalizowanemu Wykonawcy, posiadającemu odpowiednie uprawnienia potwierdzone przez Okręgową Izbę Inżynierów.
3. Przed przystąpieniem do budowy należy sprawdzić w terenie rzędne wodociągu w miejscu włączenia i w zależności od tego skorygować spadek rurociągu.
4. Sieć należy wykonać w całości z jednolitej rury PE; ewentualne odcinki należy łączyć przez zgrzewanie. Skrzynkę obudowy sterowania zasuwą należy wzmocnić przez obetonowanie.
5. Warunkiem oddania do użytkowania nowo wybudowanego wodociągu jest uzyskanie pozytywnych wyników badań bakteriologicznych wody pobranej z tego przyłącza, wykonanych przez uprawnione laboratorium posiadające zatwierdzone przez PPIS system jakości badań wody.

Zakres badań:

- Obecność i liczba bakterii Escherichia coli,
  - Obecność i liczba bakterii grupy coli,
  - Obecność i liczba enterokoków kałowych,
  - Przewodność elektryczna właściwa,
6. Po zakończeniu budowy należy do ZWiK dostarczyć dokumentację powykonawczą wodociągu zawierającą m.in. geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, a następnie dostarczyć „Protokół z zakończenia robót” podpisany przez Inwestora, Wykonawcę i Przedstawicieli ZWiK.
  7. Niniejsze uzgodnienie nie zwalnia Projektanta z odpowiedzialności za przyjęte rozwiązania projektowe.
  8. Uzgodnienie ważne 3 lata.

Sprawdził:

Asystent Projektanta

..... Agnieszka Zdziańska .....

Zatwierdził:

Techn.

..... Marcin Ziwański .....

Dział Techniczno-Inwestycyjny – nadzór techniczny; tel. 022 755 42 44

Dział Obsługi Klienta – podpisywanie umów; centrala: tel. 022 724 30 36

Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz  
z opinią geotechniczną oraz projektem geotechnicznym  
określająca warunki gruntowo-wodne w miejscu projektowanej sieci  
wodociągowej, ul. Bratkowa i ul. Wieczorków na dz. nr ew. 283/6, 260/5,  
260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie,  
gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie

Zleceniodawca: Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o.  
ul. Cegielniana 4  
05-825 Grodzisk Mazowiecki

Lokalizacja: dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3  
ob. Opypy  
dz. nr ew. 122/1, 123/7  
ob. Radonie  
gm. Grodzisk Mazowiecki  
pow. grodziski  
woj. mazowieckie

Opracowanie: mgr Jan Czech  
upr. geol. XIII-078 DOL

mgr Kinga Gładys  
inż. Adrianna Jarosz

## Spis treści

1.	Wstęp .....	3
1.1.	Podstawa formalna opracowania .....	3
1.2.	Podstawa prawna opracowania .....	3
1.3.	Podstawa merytoryczna opracowania .....	4
1.4.	Zakres prowadzonych prac .....	5
2.	Lokalizacja oraz charakterystyka obszaru badań .....	5
2.1.	Umiejscowienie obszaru badań .....	5
2.2.	Opis obszaru badań .....	6
2.3.	Położenie geograficzne badanego obszaru .....	6
2.4.	Budowa Geologiczna .....	6
3.	Charakterystyka projektowanej inwestycji .....	6
4.	Warunki gruntowo-wodne .....	6
5.	Ocena warunków geotechnicznych .....	8
6.	Wnioski .....	8

## Projekt Geotechniczny

### Załączniki:

1. Mapa orientacyjna w skali 1 : 50 000
2. Szkic lokalizacyjny
3. Legenda zastosowanych symboli
4. Zestawienie charakterystycznych parametrów geotechnicznych
5. Karta otworu geotechnicznego
6. Przekrój geotechniczny



## 1. Wstęp

### 1.1. Podstawa formalna opracowania

Dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną sporządzono na podstawie badań geotechnicznych, przeprowadzonych w dniu 20 grudnia 2023 r., na zlecenie firmy Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o., z siedzibą w miejscowości Grodzisk Mazowiecki, przy ul. Cegielnianej 4 – zwanej dalej Zleceniodawcą.

Lokalizacja inwestycji oraz założenia projektowe zostały ustalone przez Zleceniodawcę. Ilość, rozmieszczenie i głębokość otworów wiertniczych zostały zaproponowane przez wykonawcę badań i zaakceptowane przez Zleceniodawcę.

Dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną sporządzono w celu rozpoznania warunków gruntowo-wodnych podłoża działek nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie.

Dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną sporządzono w nawiązaniu do wytycznych Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) oraz zgodnie z wytycznymi Polskiej Normy PN-B-02479; Geotechnika. Dokumentowanie geotechniczne. Zasady ogólne.

### 1.2. Podstawa prawna opracowania

Dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną sporządzono zgodnie z ustawami, rozporządzeniami, normami oraz wytycznymi ściśle powiązanymi z zakresu geotechniki i budownictwa.

Wykaz wykorzystanych opracowań prawnych:

- [P1] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463).
- [P2] PN-EN 1997-1 Eurokod 7. Projektowanie geotechniczne. Część 1. Zasady ogólne.

- [P3] PN-EN 1997-2 Eurokod 7. Projektowanie geotechniczne. Część 1. Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego.
- [P4] PN-EN ISO 14688-1:2006. Badania geotechniczne. Oznaczenie i klasyfikowanie gruntów. Część 1: Oznaczenie i opis.
- [P5] PN-EN ISO 14688-2:2006. Badania geotechniczne. Oznaczenie i klasyfikowanie gruntów. Część 2: Zasady klasyfikowania.
- [P6] PN-EN ISO 14688-2:2006/Ap1. (poprawka do normy). Badania geotechniczne. Oznaczenie i klasyfikowanie gruntów. Część 2: Zasady klasyfikowania.
- [P7] PN-B-02479:1998. Geotechnika. Dokumentowanie geotechniczne. Zasady Ogólne.
- [P8] PN-86/B-02480. Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów.
- [P9] PN-B-02481:1998. Geotechnika. Terminologia podstawowa, symbole literowe i jednostki miar.
- [P10] PN-B-04452:2002. Geotechnika. Badania polowe.
- [P11] PN-88/B-04481. Grunty budowlane. Badania próbek gruntu.
- [P12] PN-81/B-03020. Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.

### 1.3. Podstawa merytoryczna opracowania

Do przedmiotowego opracowania wykorzystano literaturę techniczno-specjalistyczną, materiały geologiczne i geotechniczne oraz dane otrzymane od Zleceniodawcy.

Wykorzystano następujące pozycje:

- [M1] Informacje przekazane przez Zleceniodawcę
- [M2] Mapę do celów projektowych przekazaną przez Zleceniodawcę
- [M3] Kondracki J., *Geografia regionalna Polski*, PWN, Warszawa 2013 r.
- [M4] Wiłun Z., *Zarys geotechniki*, WKŁ, Warszawa 2005 r.
- [M5] Pisarczyk S., *Gruntoznawstwo inżynierskie*, PWN, Warszawa 2012 r.
- [M6] Wysokiński L., Kotlicki W., Godlewski T., *Projektowanie geotechniczne wg Eurokodu 7. Poradnik*, ITB, Warszawa 2011 r.

#### 1.4. Zakres prowadzonych prac

W celu rozpoznania oraz udokumentowania warunków gruntowo-wodnych podłoża na dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie, wykonano:

- Badania terenowe wymienione oraz opisane poniżej:
  - rozpoznanie obszaru badań z jednoczesną weryfikacją informacji [M1] oraz szkiców sytuacyjnych [M2] przekazanych przez zleceniodawcę;
  - dokładne wyznaczenie punktów badawczych w odniesieniu do punktów o stałej wartości rzędnej terenu tj. studzienki kanalizacyjne, hydranty, słupki graniczne itp.;
  - 5 otworów geotechnicznych do głębokości 2,2 m p.p.t.  
Podczas wiercenia dokonano pełnego opisu makroskopowego gruntów tj. rodzaj gruntu, przewarstwienia, barwa, wilgotność, stan gruntu i inne (na bieżąco w miarę postępu wiercenia zgodnie z normą [P3, P4, P5, P6, P8, P10]).  
**łącznie odwiercono 11,0 mb.;**
  - pomiar zwierciadła wód gruntowych;
- Prace kameralne zostały przeprowadzone po wykonaniu badań terenowych oraz laboratoryjnych. W ramach prac kameralnych dokonano:
  - analizy dostępnych materiałów dydaktycznych oraz materiałów archiwalnych związanych z przeprowadzonymi badaniami;
  - opracowania wyników wierceń geologicznych;
  - opracowania części graficznej przedmiotowej opinii geotechnicznej;
  - opracowania części tekstowej przedmiotowej opinii geotechnicznej.

## 2. Lokalizacja oraz charakterystyka obszaru badań

### 2.1. Umieszczenie obszaru badań

Obszar badań przedmiotowego opracowania znajduje się na dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie. Lokalizacja obszaru badań została przedstawiona w załączniku nr 1.

## 2.2. Opis obszaru badań

Obszar badań porośnięty jest niską roślinnością trawiastą. Działki znajdują się w pobliżu budynków mieszkalnych. Teren charakteryzuje się powierzchnią płaską.

Lokalizację i zagospodarowanie analizowanego terenu badań przedstawiono w załącznikach nr 1 i 2. Na załączniku nr 2 zaznaczono wszystkie punkty badawcze (otwory geotechniczne).

## 2.3. Położenie geograficzne badanego obszaru

Poniższa tabela przedstawia położenie obszaru badań zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne wg. J. Kondrackiego (2000):

Tab. 1

Mezoregion	Makroregion	Podprowincja	Prowincja	Region
Równina Łowicko-Błotiska (318.72)	Nizina Śląsko-Łużycka (317.7)	Niziny Sasko-Łużyckie (317)	Niż Środkowoeuropejski (31)	Pozaalpejska Europa Środkowa

## 2.4. Budowa Geologiczna

Na podstawie przeprowadzonych badań, na przedmiotowych działkach stwierdzono występowanie:

- Osadów holocenu – grunty organiczne (Or) w postaci gleby, grunty mineralne niespoiste w postaci piasków drobnoziarnistych (FSa) i piasków drobnoziarnistych zaglinionych (clFSa) oraz grunty mineralne spoiste w postaci gliny piaszczystej przewarstwionej piaskami drobnoziarnistymi zaglinionymi (saCClclfsa).

## 3. Charakterystyka projektowanej inwestycji

Informacje przekazane przez zleceniodawcę:

- Budowa sieci wodociągowej, ul. Bratkowa i ul. Włeczorków na terenie działek nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie.

Projektowaną inwestycję, zgodnie z rozporządzeniem [P1], zaleca się zaklasyfikować do drugiej kategorii geotechnicznej. Ostateczną decyzję o przypisaniu przedmiotowej inwestycji do odpowiedniej kategorii geotechnicznej podejmie projektant.

## 4. Warunki gruntowo-wodne

Na analizowanym terenie stwierdzono występowanie gruntów organicznych, gruntów mineralnych niespoistych i gruntów mineralnych spoistych. Grunty organiczne występują w postaci przypowierzchniowej warstwy czarnej gleby. Grunty mineralne niespoiste występują



w postaci średnio zagęszczonych ( $I_D=0,55$ ), brązowych i jasnobrązowych piasków drobnoziarnistych oraz w postaci średnio zagęszczonych ( $I_D=0,60$ ), szaro-brązowych piasków drobnoziarnistych zaglinionych. Grunty mineralne spoiste występują w postaci twardoplastycznej ( $I_L=0,20$ ), szaro-brązowej gliny piaszczystej przewarstwionej piaskami drobnoziarnistymi zaglinionymi.

W otworach geotechnicznych zostały nawiercone wody gruntowe do głębokości wiercenia tj.:

Tab. 2

Nr. Otw.	Zw. Nawiercone [m p.p.t]	Zw. Ustabilizowane [m p.p.t]	Sączenia [m p.p.t]
1	-	-	-
2	0,8	0,8	-
3	0,8	0,8	-
4	0,8	0,8	-
5	0,8	0,8	-

Zgodnie z §4 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 463) **warunki proste** - występują w przypadku warstw gruntów jednorodnych genetycznie i litologicznie, zalegających poziomo, nieobejmujących mineralnych gruntów słabonośnych, gruntów organicznych i nasypów niekontrolowanych, przy zwierciadle wody poniżej projektowanego poziomu posadowienia oraz braku występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych;

W związku z powyższym, a także na podstawie analizy danych pozyskanych z wierceń badawczych oraz prac kameralnych **warunki gruntowo-wodne na dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie, określa się jako proste.**

Na podstawie analizy danych uzyskanych w trakcie trwania prac terenowych oraz kameralnych, na analizowanym terenie wydzielono dwa pakiety geotechniczne, w obrębie których znajdują się grunty o tej samej genezie. W obrębie pakietów wyodrębniono warstwy geotechniczne różniące się między sobą: rodzajem gruntu (litologią) oraz stopniem zagęszczenia gruntu.

**Pakiet I** Holoceńskie grunty mineralne niespoiste wykształcone w postaci piasków drobnoziarnistych i piasków drobnoziarnistych zaglinionych. W obrębie pakietu wydzielono dwie warstwy geotechniczne, które kształtują się następująco:

**IA1** Pd, Pd zag. FSa, clFSa, średnio zagęszczone  $I_D = 0,55$ ;

**IA2** Pd, Pd zag. FSa, clFSa, średnio zagęszczone  $I_D = 0,60$ ;

**Pakiet II** Holoceńskie grunty mineralne spoiste wykształcone w postaci gliny piaszczystej przewarstwionej piaskami drobnoziarnistymi zaglinionymi. W obrębie pakietu wydzielono jedną warstwę geotechniczną, która kształtuje się następująco:

**II** Gp//Pd zag. saCClclfsa twardeplastyczne  $I_L = 0,20$ ;

Układ pakietów i warstw geotechnicznych w przestrzeni, przedstawiono na kartach dokumentacyjnych otworów geotechnicznych (zał. nr 5) oraz przekrojach geotechnicznych (zał. nr 6).

## 5. Ocena warunków geotechnicznych

Na podstawie przeprowadzonych badań geotechnicznych terenu zlokalizowanego na dz. nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie, panujące warunki geotechniczne określa się jako **korzystne** dla potrzeb budowlanych.

## 6. Wnioski

- a. Wyniki badań przedmiotowej dokumentacji przedstawiają rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych dla działek nr ew. 283/6, 260/5, 260/3, obręb Opypy, dz. nr ew. 122/1, 123/7, obręb Radonie, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie.
- b. Badania terenowe i kameralne zostały przeprowadzone zgodnie z zakresem ustalonym ze Zleceniodawcą.
- c. W grudniu 2023 r. na dokumentowanym terenie zostały nawiercone wody gruntowe, ich specyfikacja została przedstawiona w tabeli nr 2.
- d. Strefa przemarzania gruntu dla analizowanego terenu wynosi  $H_z = 1,0$  m p.p.t.
- e. Rozpoznanie budowy podłoża gruntowego ma charakter punktowy. Dokładne określenie rodzaju i stanu gruntu oraz przelotu warstw dotyczy wyłącznie poszczególnych punktów badawczych.
- f. Warunki gruntowo-wodne określa się jako **proste**.

- g. Ze względu na występowanie w poziomie posadowienia gruntów nieprzepuszczalnych, podczas intensywnych opadów atmosferycznych, może pojawić się woda zaskórna.
- h. Dokładność określenia przełotu poszczególnych warstw geotechnicznych dla wierceń wynosi ok.  $\pm 0,2$  m, co wynika z techniki wykonywanych badań oraz dokładności urządzeń pomiarowych.
- i. Niniejsza opinia została opracowana w zakresie adekwatnym dla konkretnego zapotrzebowania, określonego przez Zleceniodawcę.
- j. W przypadku stwierdzenia, w czasie wykonywania robót ziemnych, niezgodności z wynikami badań geotechnicznych przedstawionymi w opinii należy skontaktować się z autorem niniejszego opracowania.
- k. Stan badań jest aktualny na grudzień 2023 r.

# Projekt Geotechniczny

## 1. Prognoza zmian właściwości gruntów w czasie.

W czasie eksploatacji budowli nie przewiduje się że mogą nastąpić zmiany właściwości podłoża gruntowego. Mogą jedynie wystąpić zmiany poziomu zwierciadła wody gruntowej związanymi z okresowymi opadami atmosferycznymi. Amplituda wahań poziomu zwierciadła wody gruntowej może wynosić do 0,5m.

## 2. Określenie obliczeniowych parametrów geotechnicznych.

Parametry geotechniczne wyznaczono na podstawie prac polowych i badań laboratoryjnych, wykonanych w trakcie przygotowywania opinii geotechnicznej i dokumentacji badań podłoża gruntowego. Wartości obliczeniowe parametrów geotechnicznych należy przyjąć zgodnie z tabelą w załączniku nr 4.

## 3. Określenie częściowych współczynników bezpieczeństwa.

Częściowe współczynniki bezpieczeństwa należy przyjąć zgodnie z załącznikiem B do normy EN 1997-1:2004.

## 4. Określenie oddziaływań gruntów.

Prawidłowe zaprojektowanie i wykonanie obiektu budowlanego zgodnie z przyjętymi normami technicznymi spowoduje, iż nie wystąpią negatywne oddziaływania gruntu na inwestycje.

## 5. Przyjęcie modelu obliczeniowego podłoża gruntowego.

Przyjęty model obliczeniowy (układ warstw geotechnicznych) reprezentują profile analityczne (zał. 6.1 – 6.9).

## 6. Określenie nośności i osiadania podłoża gruntowego.

Na obecnym etapie projektowanie inwestycji nie jest możliwe obliczenie nośności i osiadania gruntu. Osiadanie należy rozpatrywać zgodnie z załącznikiem F normy EN 1997-1:2004. Gruntami zdolnymi do przyjęcia obciążeń bezpośrednich od obiektu są wszystkie warstwy geotechniczne występujące w badanym terenie z wyłączeniem warstwy I.

## 7. Dane niezbędne dla zaprojektowania posadowienia obiektów



Wielkości parametrów geotechnicznych oraz miąższość warstw i rodzaju gruntów podano w załącznikach graficznych i w opisie warstw. Dane te pozwolą na prawidłowe zaprojektowanie posadowienia.

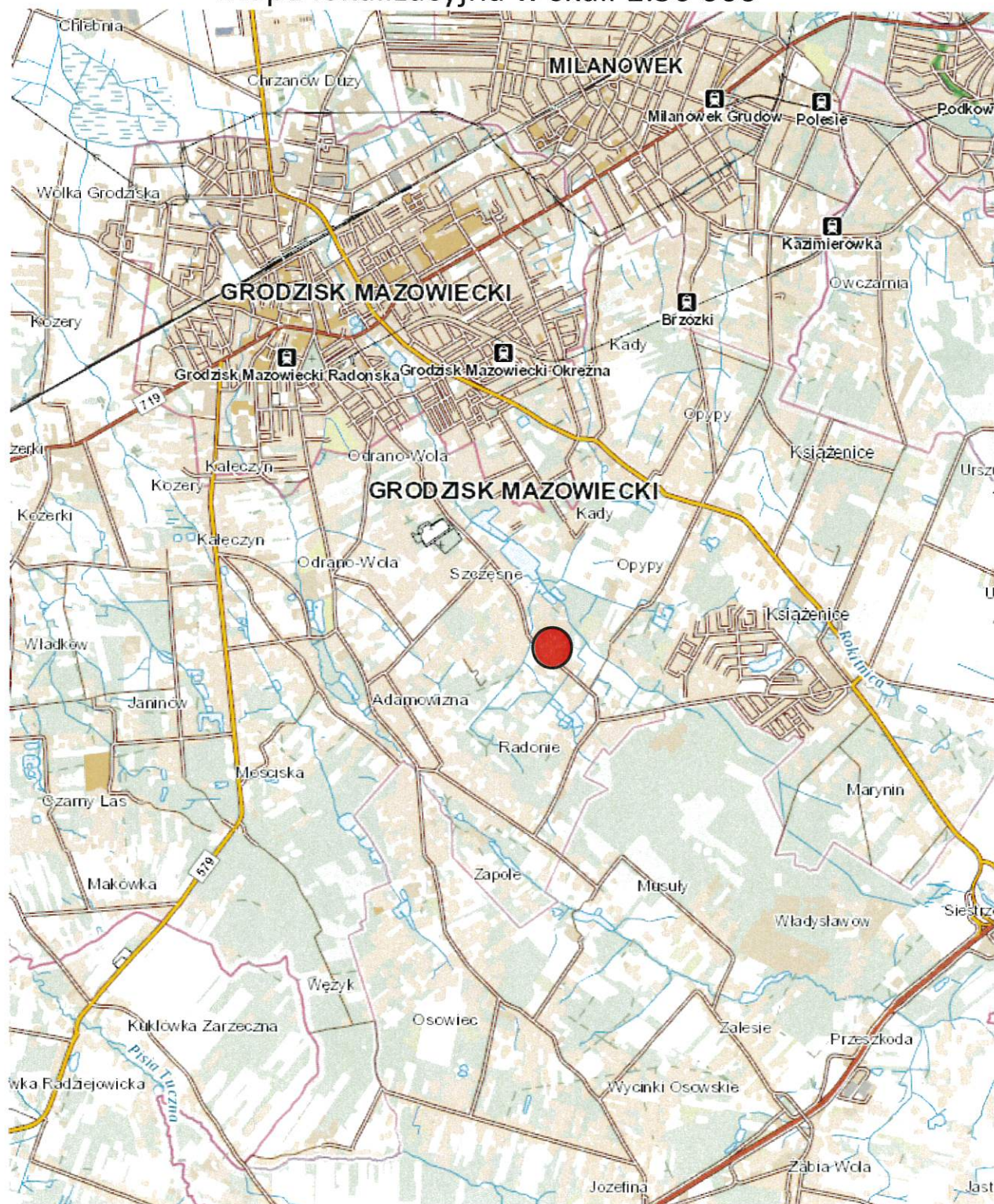
#### **8. Wykonawstwo wykopów pod fundamenty.**

Roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z normą PN-B-06050 „Geotechnika roboty ziemne – Wymagania ogólne”.

#### **9. Wpływ wody gruntowej na fundamenty.**

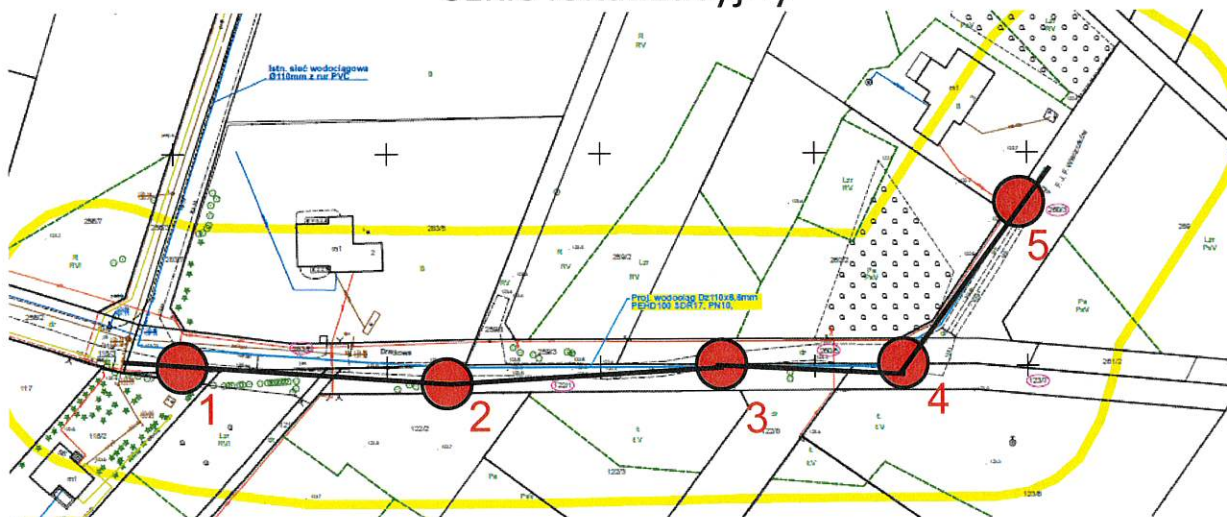
Woda gruntowa występuje w postaci nawierconej i ustabilizowanej na głębokości 0,8 m p.p.t.

Mapa lokalizacyjna w skali 1:50 000





## Szkic lokalizacyjny



**Grunty mineralne**

wg [1]	wg [2]	
Ż	Gr	żwir
Żg	clGr	żwir gliniasty
Po	grSa	pospółka
Pog	grclSa	pospółka gliniasta
Pr	CSa	piasek gruby
Ps	MSa	piasek średni
Pd	FSa	piasek drobny
Pπ	siSa	piasek pylasty
Pg	clSa	piasek gliniasty
πp	saSi	pył piaszczysty
π	Si	pył
Gp	saCCl	glina piaszczysta
G	CCl	glina
Gπ	siCCl	glina pylasta
Gpz	saMCl	glina piaszczysta zwięzła
Gz	MCl	glina zwięzła
Gπp	siMCl	glina pylasta zwięzła
Ip	saFCl	ił piaszczysty
I	FCl	ił
Iπ	siFCl	ił pylasty

**Grunty organiczne**

wg [1]	wg [2]	
Gb	Or	gleba
H	Or	humus
Nm	Or	namuł
T	Or	torf
Gy	Or	gytia
Kr	Or	kreda
Ck	Or	węgiel kamienny
Cb	Or	węgiel brunatny

**Grunty nasypowe**

wg [1]	wg [2]	
nB		nasyp budowlany
nN	Mg	nasyp niekontrolowany

**Inne oznaczenia**

	przewarstwienia
/	pogranicze gruntu
(+)	domieszki
W	wilgotność naturalna
W <sub>p</sub>	granica plastyczności
W <sub>L</sub>	granica płynności
$I_p = W_L - W_p$	wskaźnik plastyczności
$I_L = W - W_L / W_p$	stopień plastyczności
I <sub>D</sub>	stopień zagęszczenia
I <sub>c</sub>	wskaźnik konsystencji

**Wilgotność gruntu**

s	suchy
mw	mało wilgotny
w	wilgotny
m	mokry
nw	nawodniony

**Zagęszczenie gruntów niespoistych**

wg [1]			wg [2]		
ln	luźne	$I_D \leq 0,33$	bln	bardzo luźne	$I_D \leq 15\%$
szg	średnio zagęszczone	$0,33 < I_D \leq 0,67$	ln	luźne	$15\% < I_D \leq 35\%$
zg	zagęszczone	$0,67 < I_D \leq 0,80$	szg	średnio zagęszczone	$35\% < I_D \leq 65\%$
bzg	bardzo zagęszczone	$I_D > 0,80$	zg	zagęszczone	$65\% < I_D \leq 85\%$
			bzg	bardzo zagęszczone	$I_D > 85\%$

**Konsystencja gruntów spoistych**

wg [1]			wg [2]		
mpl	miękkoplastyczny	$0,50 < I_L \leq 1,00$	mpl	miękkoplastyczny	$I_c \leq 0,25$
pl	plastyczny	$0,25 < I_L \leq 0,50$	pl	plastyczny	$0,25 < I_c \leq 0,50$
tpl	twardoplastyczny	$0,00 < I_L \leq 0,25$	tpl	twardoplastyczny	$0,50 < I_c \leq 0,75$
pzw	półzwały	$I_L \leq 0,00$	zw	zwały	$0,75 < I_c \leq 1,00$
zw	zwały	$I_L \leq 0,00$	bzw	bardzo zwały	$I_c \leq 1,00$



## UOGÓLNIONE PARAMETRY GEOTECHNICZNE

Warstwa geotechniczna	Rodzaj gruntu		Grupa genetyczna (symbol konsolidacji)	Stopień zagęszczenia $\iota_0$	Stopień plastyczności $\iota_p$	Wilgotność gruntu	Wilgotność naturalna $w_n$	Gęstość objętościowa $\rho$	Opór spójności gruntu $c_u$	Kąt tarcia wewnętrzznego $\phi_u$	Edometryczny moduł ścisłości pierwotnej $M_0$	Edometryczny moduł ścisłości wtórnej $M$	Moduł okształcenia pierwotnej $E_0$
	wg: [P2], [P3]	wg: [P10]					[%]	[t/m <sup>3</sup> ]					
IA1	FSa	Pd	-	0,55	-	w	16,0	1,75	-	30,7	67,9	84,8	50,6
	clFSa	Pd zag.				nw	24,0	1,90					
IA1	FSa	Pd	-	0,60	-	w	16,0	1,75	-	30,9	74,3	92,9	55,3
	clFSa	Pd zag.											
II	saCClclfsa	Gp	B	-	0,20	w	12,0	2,20	31,54	18,3	36,9	49,2	28,0

Uwagi:



wartość wyznaczona w badaniach terenowych

wartość wyznaczona w oparciu o literaturę techniczną

GeoIN

Miejscowość: Opypy  
Gmina: Grodzisk Mazowiecki  
Powiat: grodziski  
Województwo: mazowieckie

Zlecniodawca: Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o.

System wiercenia: Mechaniczny

Rzędna: 123.70 m n.p.m.

Skala 1 : 50

Data wiercenia: 2023-12-20

Wiercenie	Głębokość z wierciadła wody	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot	Opis litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	ID	IL
1	2	3	4	5	6							
						7	8	9	10	11	12	13
						gleba czarna (Or)	Gb					
					0.60	piasek drobny szaro-brązowy zagliniony (clFSa)	Pd zag.	IA2		szg		0.6
					1.20	glina piaszczysta szaro-brązowa przewarstwiona piaskiem drobnym zaglinionym (saCClclfsa)	Gp  Pd zag. II		w	tpl		0.2
					2.20							

**Profil numer 2 Rzędna: 123.50 m n.p.m. Data: 2023-12-20**

						gleba czarna (Or)	Gb					
					0.60	piasek drobny brązowy (FSa)	Pd	IA1	w/nw	szg		0.55
					1.20	glina piaszczysta szaro-brązowa przewarstwiona piaskiem drobnym zaglinionym (saCClclfsa)	Gp  Pd zag. II		w	tpl		0.2
					2.20							

Miejscowość: Opypy  
Gmina: Grodzisk Mazowiecki  
Powiat: grodziski  
Województwo: mazowieckie

Zlecniodawca: Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o.

System wiercenia: Mechaniczny

Rzędna: 123.40 m n.p.m.

Skala 1 : 50

Data wiercenia: 2023-12-20

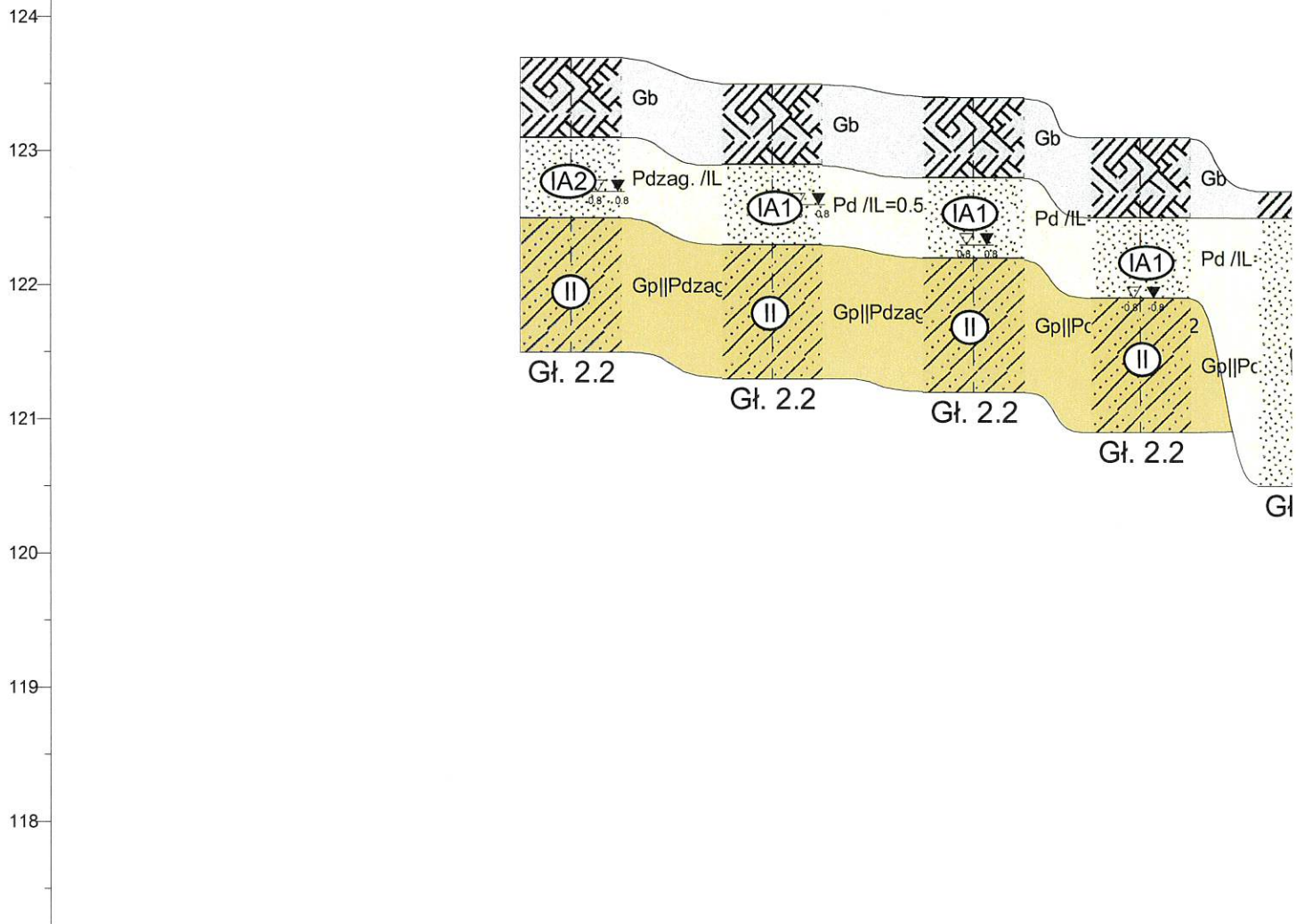
Wiercenie	Głębokość z wierciadła wody	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot	Opis litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	ID	IL
1	2	3	4	5	6		8	9	10	11	12	13
						gleba czarna (Or)	Gb					
					0.60	piasek drobny brązowy (FSa)	Pd	IA1	w/nw	szg		0.55
					1.20	glina piaszczysta szaro-brązowa przewarstwiona piaskiem drobnym zaglinionym (saCClclfsa)	Gp  Pd zag. II		w	tpl		0.2
					2.20							

**Profil numer 4 Rzędna: 123.10 m n.p.m. Data: 2023-12-20**

						gleba czarna (Or)	Gb					
					0.60	piasek drobny brązowy (FSa)	Pd	IA1	w/nw	szg		0.55
					1.20	glina piaszczysta szaro-brązowa przewarstwiona piaskiem drobnym zaglinionym (saCClclfsa)	Gp  Pd zag. II		w	tpl		0.2
					2.20							







	Data	Nazwisko	Podpis
Opracował	2023-12-20	K. Gładys	
Weryfikował			

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

## PROTOKÓŁ Z POBORU PRÓBY WODY DO BADANIA LABORATORYJNEGO

Informacje o próbce				Wykonawca Sieci/ Przyłącza	
Data poboru	.....			Nawa firmy Adres NIP	..... ..... .....
Godzina Poboru	:				
Adres poboru próbki	..... ..... .....				
Numer domu	.....	Dz. nr ew.	..... .....	Imię i nazwisko przedstawiciela	.....
Punkt poboru	<input type="checkbox"/> przyłącze – kurek czerpalny <input type="checkbox"/> hydrant – kurek czerpalny <input type="checkbox"/> inne ..... .....			Nr telefonu do przedstawiciela	.....-.....-.....
Rodzaj instalacji	<input type="checkbox"/> przyłącze wodociągowe <input type="checkbox"/> nowobudowany wodociąg <b>przed</b> <b>wcinką</b> <input type="checkbox"/> nowobudowany wodociąg <b>po</b> <b>wcince</b>			<b>Przedstawiciel ZWiK sp. z o.o. w Grodzisku Mazowieckim</b>	
				Imię i nazwisko przedstawiciela ZWiK	.....
Numer bezpiecznej koperty	..... .....			Informacje dodatkowe uwagi	..... .....
Zakres badań	Mikrobiologia: grupa coli, <i>Escherichia coli</i> , enterokoki kałowe* Fizykochemia: Przewodność elektryczna właściwa				

\* badanie obecności enterokoków kałowych dotyczy nowych odcinków wodociągów zarówno przed jak i po wcince do istniejącego wodociągu

Przedstawiciel wykonawcy w obecności pracownika ZWiK Sp. z o. o. w Grodzisku Mazowieckim pobrał próbki wody z instalacji pod adresem i wykona badanie w zakresie jak wyżej.

Niniejszy protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZWiK Sp. z o.o. Grodzisk Mazowiecki

Wykonawca

.....  
(podpis)

.....  
(data, czytelny podpis)

do Instrukcji postępowania podczas włączenia nowego odcinka sieci wodociągowej lub przyłącza wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej.

### Schemat postępowania – nowa sieć wodociągowa

1. Uzyskać weryfikację właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego, czy materiał lub wyrób stosowany do dystrybucji wody nie uwalnia do wody niebezpiecznych substancji lub substancji, które w inny sposób negatywnie wpływają na jakość wody (zgodnie z § 24 pkt 3, § 25 pkt 3, 4, 6, 8 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, Dz.U. z 2017 r. poz. 2294).
2. Zgłosić wniosek zgodnie z instrukcją legalnego poboru wody na cele budowy lub technologiczne na stronie <https://zwik-grodzisk.pl/legalny-pobor-wody-na-cele-budowy-lub-technologiczne.html>, lub elektronicznie na adres [tew@zwik-grodzisk.pl](mailto:tew@zwik-grodzisk.pl), o zamiarze poboru wody z sieci w celu wykonania:
  - a. próby ciśnieniowej nowego odcinka wodociągu;
  - b. dezynfekcji nowego odcinka wodociągu i płukania sieci;
3. Wykonać badania wody „przed wcinką” z nowowytbudowanego odcinka, w tym celu należy:
  - a. Uzgodnić pobór próbki wody z budowanego odcinka z przedstawicielem Działu Eksploatacji Urządzeń Wodociągowych (dział TEW), tj. przesłać informację drogą pisemną na adres [tew@zwik-grodzisk.pl](mailto:tew@zwik-grodzisk.pl) **min. 3 dni przed planowanym poborem próbki**,
  - b. Wykonać pobór próbki wody z nowego odcinka wodociągu do analizy w obecności pracownika Działu TEW,
  - c. Wykonać badania mikrobiologiczne i fizykochemiczne próbki wody w laboratorium z zatwierdzonym systemem jakości przez Państwową Stację Sanitarno Epidemiologiczną w zakresie:
    - i. Mikrobiologia: *Escherichia coli*, grupa coli, enterokoki kałowe
    - ii. Fizykochemia: przewodność elektryczna właściwa.
4. **Na min. 5 dni przed planowanym włączeniem, „wcinką”**, zgłosić do Działu Eksploatacji Urządzeń Wodociągowych na adres [tew@zwik-grodzisk.pl](mailto:tew@zwik-grodzisk.pl), gotowość do wykonania włączenia do istniejącej sieci wraz z wnioskiem o wyłączenie wody na wskazanym odcinku.  
W tym celu należy przedłożyć do Działu Eksploatacji Urządzeń Wodociągowych:
  - a. poprawne wyniki badań (UWAGA: Wyniki analizy wody są ważne 28 dni od daty zakończenia badań),
  - b. mapę z zaznaczonym odcinkiem nowobudowanej sieci wodociągowej, (np. z projektu)
5. Wykonać „wcinkę”, podłączenie nowego odcinka wodociągu do istniejącej sieci wodociągowej w uzgodnionym terminie. Podczas wykonywania podłączenia należy:
  - a. odvodnić wykop tak, aby woda gruntowa nie wpływała do sieci wodociągowej,
  - b. zapewnić aby dno wykopu było pół metra niżej od istniejącego wodociągu,
  - c. dokonać dezynfekcji elementów podłączenia wbudowanego wodociągu do sieci wodociągowej,
6. **W ciągu jednej doby (do 24h) od wykonania włączenia** należy pobrać próbkę wody w obecności pracownika Działu TEW na sieci wodociągowej, w miejscu włączenia nowego odcinka wodociągowego (lub najbliższego miejsca włączenia).
7. Wykonać badania mikrobiologiczne i fizykochemiczne próbki wody w laboratorium z zatwierdzonym systemem jakości przez Powiatową Stację Sanitarno Epidemiologiczną w zakresie:
  - a. Mikrobiologia: *Escherichia coli*, grupa coli; enterokoki kałowe
  - b. Fizykochemia: przewodność elektryczna właściwa.
8. Przedłożenie do Działu Eksploatacji Urządzeń Wodociągowych wyników badań (po wcince) niezwłocznie po ich otrzymaniu z laboratorium.  
W przypadku, kiedy Wykonawca nie pobierze próbki wody do 24h po wykonaniu „wcinki”, po upływie wyznaczonego terminu pracownicy działu TEW pobierają próbki wody z punktu najbliższego położonego od miejsca wcinki w celu kontroli czy nie doszło do skażenia wody. Kosztami poboru próbek i badań laboratoryjnych obciążają Wykonawcę. Ceny badań i usług zgodne z aktualnie obowiązującym Cennikiem Usług ZWiK Sp. z o.o.  
W przypadku uzyskania nieprawidłowych badań wody, pracownicy działu TEW rozpoczynają procedurę płukania sieci, a kosztami pracy obciążają Wykonawcę.  
**UWAGA: Wyniki analizy wody są ważne 28 dni od daty zakończenia badań.**

do Instrukcji postępowania podczas włączenia nowego odcinka sieci wodociągowej lub przyłącza wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej”

### Schemat postępowania – nowe przyłącze wodociągowe

#### 1. Nadzór.

Zgłosić do ZWiK Sp. z o.o. podanie o nadzór nad budową przyłącza wodociągowego.

**UWAGA: min. 3 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia budowy**

#### 2. Włączenie przyłącza.

Wykonanie podłączenia nowego przyłącza wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej w uzgodnionym terminie.

a. Podczas wykonywania podłączenia należy:

- odwodnić wykop tak, aby woda gruntowa nie wpływała do sieci wodociągowej;
- dokonać dezynfekcji elementów przyłącza wodociągowego do sieci wodociągowej;
- wypłukać nowowytbudowane przyłącze.

b. Podczas odbioru przyłącza Wykonawca przekazuje Inspektorowi, podpisany przez Inwestora wniosek o zawarcie umowy na dostawę wody.

c. Inspektor przekazuje do BOK podpisany (zaakceptowany) przez siebie wniosek o zawarcie umowy (w terminie 2 dni od otrzymania od Wykonawcy)

d. Pracownik BOK przygotowuje umowę na dostawę wody (2 egzemplarze).

e. Inwestor podpisuje umowę na dostarczanie wody osobiście w dziale obsługi klienta i umawia się na montaż wodomierza.

#### 3. Badania wody.

W przypadku przyłącza włączanego do sieci na nawiert wykonanie badań wody jest zalecane. W przypadku włączenia przyłącza wodociągowego do sieci na trójnik, w związku z ingerencją w sieć badania wody z wybudowanego przyłącza wodociągowego należy wykonać bezwzględnie analogicznie jak w przypadku włączania sieci wodociągowej.

#### 4. Zasady wykonania badania wody z nowowytbudowanego przyłącza:

a. Uzgodnić pobór próbki wody z wybudowanego przyłącza z przedstawicielem Działu Eksploatacji Urządzeń Wodociągowych (dział TEW), tj. przesłać informację drogą pisemną na adres [tew@zwik-grodzisk.pl](mailto:tew@zwik-grodzisk.pl) **min. 3 dni przed planowanym poborem próbki**.

b. Wykonać pobór próbki wody z nowego przyłącza do analizy w obecności pracownika Działu TEW,

c. Wykonać badania mikrobiologiczne i fizykochemiczne próbki wody w laboratorium z zatwierdzonym systemem jakości przez Państwową Stację Sanitarно Epidemiologiczną w zakresie:

- i. Mikrobiologia: *Escherichia coli*, grupa coli, enterokoki kałowe
- ii. Fizykochemia: przewodność elektryczna właściwa.

#### 5. W ciągu jednej doby od wykonania włączenia należy pobrać próbkę wody w obecności pracownika Działu TEW na sieci wodociągowej, w miejscu włączenia nowego przyłącza (lub najbliższej miejsca włączenia).

W przypadku, kiedy Wykonawca nie pobierze próbki wody do 24h po wykonaniu „wcinki”, po upływie wyznaczonego terminu, pracownicy działu TEW pobierają próbki wody z punktu najbliższego położonego od miejsca wcinki w celu kontroli czy nie doszło do skażenia wody. Kosztami poboru próbek i badań laboratoryjnych obciążają Wykonawcę. Ceny badań i usług zgodne z aktualnie obowiązującym Cennikiem Usług ZWiK Sp. z o. o.

W przypadku uzyskania nieprawidłowych badań wody, pracownicy działu TEW rozpoczynają procedurę płukania sieci, a kosztami pracy obciążają Wykonawcę.

#### 6. Przedłożenie do Działu TTI powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej oraz poprawnych wyników badań dla przyłączy włączanych na trójnik jest podstawą do podpisania protokołu odbioru przyłącza.

**UWAGA: Wyniki analizy wody są ważne 28 dni od daty zakończenia badań.**