



JKG
Technik

JKG Technik Sp. z o.o.

ul. Kartuska 395, 80-125 Gdańsk

NIP 5833414165; REGON387709537

biuro@jkgtechnik.pl

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej
w m. Krosna Wieś do instalacji Gea-Nova Sp. z o.o.

Adres inwestycji:

dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obr. SHR Wolica, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie
dz. nr 78/3, 78/4 obr. SHR Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie

Kategoria obiektu budowlanego:

XXVI

Inwestor:

AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-100 Tamów

Nazwa i adres jednostki projektowej:

JKG Technik Sp. z o.o.
ul. Kartuska 395,
80-125 Gdańsk

AUTORZY PROJEKTU	Nr uprawnień	Specjalność	Podpis
Projektował: mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	
Sprawdził: mgr inż. Arkadiusz Tyma	POM/0297/PBS/16		
Opracowała: mgr inż. Monika Repeć			

Miejsce i data opracowania: GDAŃSK 04.2026
Rewizja nr 01

egz. .../3

SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1
1. Podstawa opracowania	3
2. Przedmiot i zakres opracowania	3
3. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	3
4. Lokalizacja	3
5. Stan istniejący	4
6. Dane o terenie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
7. Wpływ eksploatacji górniczej na teren budowy	5
8. Dane odnośnie wpisów terenu do rejestru zabytków	5
9. Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi	5
10. Obszary chronione	6
11. Obszar szczególnego zagrożenia powodziom	6
12. Opis rozwiązań projektowych	6
12.1. Trasa przyłącza, materiały.....	6
12.2. Przekroczenia, przeszkody.....	7
ZAŁĄCZNIKI.....	8
Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	8
Uprawnienia budowlane projektanta i sprawdzającego	8
Zaświadczenia o przynależności do samorządu zawodowego inżynierów budownictwa.....	8
RYSUNKI.....	8
Rys. 01.00.00. Projekt zagospodarowania terenu skala 1:500	8

1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowią:

- Mapa do celów projektowych w skali 1:500,
- Wizja lokalna w terenie,
- Obowiązujące normy, przepisy oraz katalogi materiałów,
- Katalogi i materiały do projektowania systemu ZPU Jońca Sp. z o.o.

2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiot opracowania obejmuje projekt budowy przyłącza ciepłowniczego 2xDn100 w miejscowości Wolica i Płochocin, gmina Ożarów Mazowiecki (obszar wiejski), powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie. Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie nowego przyłącza ciepłowniczego 2xDn100 na zlecenie AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o. ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa.

Budowa obejmuje nowe przyłącze ciepłownicze 2xDn100 między projektowaną wg odrębnego opracowania biogazownią rolniczą w m. Krosna Wieś a instalacją Gea-Nova Sp. z o.o. Budowa przyłącza ciepłowniczego jest związana z budową biogazowni rolniczej na działce nr 109/1 obr. Krosna Wieś, gmina Brwinów, powiat pruszkowski według odrębnego opracowania i niewchodzącą w zakres poniższego opracowania. Odcinek przyłącza ciepłowniczego na działce nr 109/1 również nie wchodzi w zakres poniższego opracowania. Budowa przyłącza nie spowoduje zmiany w przeznaczeniu terenu oraz trwałych ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które będzie przechodzić.

W zakres poniższego opracowania wchodzi budowa przyłącza ciepłowniczego od punktu Z1 na wschodniej granicy działki nr 48 obr. SHR Wolica do punktu Z36, czyli włączenia do instalacji w istniejącym budynku Gea-Nova Sp. z o.o. zlokalizowanego na działce 78/4 obr. SHR Płochocin.

Projektowane przyłącze ciepłownicze będzie przebiegało przez teren działek:

- nr 48, 57, 42, 40/1 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Wolica,
- nr 78/3, 78/4 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Płochocin.

3. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu zgodnie z art. 3 pkt. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późn. zm. nie wykracza poza granice wyżej wymienionych działek. Projektowany obiekt należy do pierwszej kategorii geotechnicznej.

4. Lokalizacja

Przyłącze ciepłownicze przewidziane do budowy zlokalizowane jest na terenie województwa mazowieckiego, w powiecie warszawsko-zachodnim, w miejscowości Wolica/Płochocin.

Tab.1. Stan prawny nieruchomości objętych zadaniem budowy

Lp.	Nr dz.	Obręb	Adres nieruchomości (Gmina)	Właściciel/użytkownik wieczysty wg wypisu z rejestru gruntów
1	2	3	4	5
1	48	SHR Wolica	gmina Ożarów Mazowiecki	Własność: Skarb Państwa Gmina Ożarów Mazowiecki

Lp.	Nr dz.	Obręb	Adres nieruchomości (Gmina)	Właściciel/użytkownik wieczysty wg wypisu z rejestru gruntów
1	2	3	4	5
2	57	SHR Wolica	gmina Ożarów Mazowiecki	Własność: Skarb Państwa Współużytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej Gea-Nova Sp. z o.o.
3	42	SHR Wolica	gmina Ożarów Mazowiecki	Własność: Gmina Ożarów Mazowiecki
4	40/1	SHR Wolica	gmina Ożarów Mazowiecki	Własność: Skarb Państwa Współużytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej Gea-Nova Sp. z o.o.
5	78/3	SHR Płochocin	gmina Ożarów Mazowiecki	Własność: Skarb Państwa Współużytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej Gea-Nova Sp. z o.o.
6	78/4	SHR Płochocin	gmina Ożarów Mazowiecki	Własność: Skarb Państwa Współużytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej Gea-Nova Sp. z o.o.

5. Stan istniejący

Projektuje się przyłącznie ciepłownicze między projektowaną wg odrębnego opracowania biogazownią rolniczą w m. Krosna Wieś (dz. nr 109/1, gmina Brwinów, powiat Pruszkowski) a instalacją Gea-Nova Sp. z o.o. (dz. nr 78/4, gmina Ożarów Mazowiecki, powiat warszawsko-zachodni). Projektowane przyłącznie ciepłownicze podłączane będzie na działce nr 109/1 do projektowanej biogazowni rolniczej (według odrębnego opracowania). Zakres opracowania obejmuje odcinek przyłącza od punktu Z1 na wschodniej granicy działki nr 48 obr. SHR Wolica do punktu włączenia Z36 do istniejącego budynku Gea-Nova Sp. z o.o. na działce nr 78/4 obr. SHR Płochocin. Odcinek przyłącza na działce nr 109/1 wraz z biogazownią rolniczą nie wchodzi w zakres poniższego wniosku.

Obszar planowanej inwestycji to teren nieutwardzony oraz obszar utwardzony. Na obszarze działki nr 57 projektowana jest droga według odrębnego opracowania. Działka nr 42 to obszar drogi gminnej (ul. Leśna), pod którą planuje się przecisk (przecisk będzie również pod projektowaną drogą na działce nr 57). W odległości ok. 90m (na północny - zachód) od obszaru projektowanego przyłącza ciepłowniczego zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 700. Najbliższa zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w odległości ok. 150m od realizacji przedsięwzięcia. Na północ od planowanej inwestycji znajdują się obszary przemysłowe.

Inwestycja nie obejmuje likwidowania istniejącej infrastruktury ciepłowniczej z gruntu – brak takiej infrastruktury. Na działce nr 48 przyłącznie ciepłownicze przechodzić będzie przez istniejącą drogę gruntową, na obszarze działki nr 57 przechodzić będzie wzdłuż istniejącej drogi gruntowej, niezagospodarowanego obszaru nieutwardzonego oraz przez obszar istniejącego parking. Na działce nr 57 powstanie nowa droga

według odrębnego opracowania. W związku z realizacją projektu drogi otrzymano zgodę na wycinkę drzew w obrębie działki nr 57, taka wycinka została już przeprowadzona na podstawie oddzielnych decyzji administracyjnych – projektowany ciepłociąg nie będzie kolidował z żadnymi drzewami. Pod projektowaną według odrębnego opracowania drogą oraz istniejącą drogą asfaltową zakłada się przejście przyłącza metodą bezwykopową – przeciskiem w rurze osłonowej DN250. Na działce 40/1 przyłączy prowadzone będzie przez obszar nieutwardzony – zieleń. Na działkach 78/3 oraz 78/4 przyłączy będzie przechodziło przez nieutwardzony obszar zielony oraz chodniki. Obszar działek nr 78/3 oraz 78/4 to obszar istniejącej oczyszczalni ścieków Gea-Nova. Na obszarze inwestycji występuje słabo zagęszczona istniejąca infrastruktura podziemna. Zlokalizowana są tu kanalizacja przemysłowa, deszczowa i sanitarna, podziemne przewody elektroenergetyczne (w tym średniego napięcia), przewody wodociągowe oraz podziemny przewód telekomunikacyjny.

Teren inwestycji charakteryzuje płaska powierzchnia, rzędne terenu kształtują się od 88,20 m n.p.m. do 90,0 m n.p.m., teren w większości nieutwardzony.

6. Dane o terenie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze inwestycji ustalono Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, tj. Uchwała nr 454/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku ws. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica-Józefów. Projektowane przyłączy ciepłownicze jest zgodne z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Wpływ eksploatacji górniczej na teren budowy

Teren zamierzenia budowlanego znajduje się poza granicami terenu podlegającemu wpływom eksploatacji górniczej.

8. Dane odnośnie wpisów terenu do rejestru zabytków

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków.

9. Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Przedsięwzięcie polegające na budowie przyłącza ciepłowniczego nie jest inwestycją znacząco oddziałującą na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 poz. 1839) i nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej. Uzyskano postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚiR.6220.1.12.2026 na prośbę Inwestora.

Budowa przyłącza nie spowoduje zmiany w przeznaczeniu terenu oraz trwałych ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które przechodzi przyłączy.

Obszar oddziaływania obiektu zgodnie z art.3 pkt. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późn. zm. nie wykracza poza granice działek, tj. nr 48, 57, 42, 40/1 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Wolica, nr 78/3, 78/4 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Płochocin.

Budowa przyłącza ciepłowniczego nie będzie skutkowała możliwymi do przewidzenia zagrożeniami dla środowiska.

Projektowane obiekty w czasie eksploatacji nie będą źródłem emisji gazowych, pyłowych oraz hałasu, wibracji i promieniowania. Uciążliwości dla otoczenia związane z emisją hałasu, pyłu, spalin pojazdów budowlanych wystąpią w fazie budowy przyłącza ciepłowniczego.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi w trakcie prac budowlano – montażowych niewielka emisja hałasu związana z pracą typowych środków transportu i sprzętu takich jak dźwig, koparka, samochód ciężarowy, agregat prądotwórczy. Moc akustyczna w/w urządzeń nie będzie odbiegać od typowych urządzeń stosowanych w budownictwie.

Zgodnie ze wstępną oceną ryzyka powodziowego obszar inwestycji jest położony na obszarach zagrożonych powodzią, na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi. Przyłączy ciepłownicze, jako urządzenie budowlane nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art. 390 ust.1 pkt.1 lit b. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 – dalej Prawo wodne).

Obszary chronione zgodnie z punktem 10.

10. Obszary chronione

Na terenie planowanej budowy przyłącza nie występują obszary podlegające ochronie. Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, wymienionej w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478 z późn. zm.). Obszar oddziaływania przedsięwzięcia nie wykracza poza obszar działek, na których prowadzone będą prace budowlane. Projektowane przyłączy przebiega jednak na granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W najbliższym sąsiedztwie poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu położony jest (w odległości ok 160m od obszaru inwestycji) rezerwat przyrody typu leśnego Wolica. Najbliższy park krajobrazowy – Chojnowski Park Krajobrazowy znajduje się w odległości ok. 25 km od planowanej inwestycji. Najbliższy park narodowy – Kampinoski Park Narodowy znajduje się w odległości ok 6 km od obszaru inwestycji. Najbliższy obszar specjalnej ochrony Natura 2000 – Puszcza Kampinoska PLC140001– znajduje się w odległości ok. 8,3 km od miejsca budowy. Projektowane przyłączy ciepłownicze nie jest inwestycją znacząco lub potencjalnie znacząco oddziałującą na środowisko w rozumieniu według par. 3 ust. 1 pkt 32 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839) i nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej. Uzyskano postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚIR.6220.1.12.2026 na prośbę Inwestora.

11. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie ze wstępną oceną ryzyka powodziowego obszar inwestycji jest położony na obszarach zagrożonych powodzią, na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi. Przyłączy ciepłownicze, jako urządzenie budowlane nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art. 390 ust.1 pkt.1 lit b. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 – dalej Prawo wodne).

12. Opis rozwiązań projektowych

12.1. Trasa przyłącza, materiały

Obszar inwestycji to niezabudowane obszary rolnicze oraz teren o zabudowie przemysłowej i

niezbędnej dla niej infrastrukturze podziemnej.

Przyłącze projektowane jest w technologii rur preizolowanych produkcji ZPU Jońca, średnice: 2xDN100 (2x114,3/200mm). Przyłącze należy włączyć do proj. budynku biogazowni (wg odrębnego opracowania, zgodnie z planem zagospodarowania terenu). Długość projektowanego przyłącza wynosi 2 x 936,1 m.

Trasa przyłącza została wyznaczona tak, by zapewnić samokompensację wydłużeń cieplnych rurociągu. W celu umożliwienia przejmowania wydłużeń odcinków rurociągu przewody w strefach kompensacji wypełnić poduszkami kompensacyjnymi. W miejscach niewielkich wydłużeń (<5mm), nie projektuje się poduszek kompensacyjnych.

Przejście przez ścianę budynku należy zabezpieczyć uszczelnieniem typu WGC produkcji Integra oraz pierścieniem uszczelniającym. Za ścianą budynku na końcu rur nałożyć pokrywy końcowe izolacji (end-cap). Należy również zainstalować 2 zawory odcinające DN100 PN25.

W punkcie Z29.1 zaprojektowano odwodnienie przyłącza 2xDN100 w postaci zaworów odwadniających DN32 w studni betonowej włączowej DN1500. Projektowany układ odwadniania ma za zadanie odprowadzać wody z projektowanego przyłącza. Wody spływające z przyłącza ciepłowniczego po schłodzeniu będą usuwane przez odpowiednie służby za pomocą węża strażackiego oraz pompy do najbliższej studni kanalizacji sanitarnej.

W punkcie Z35 - trójnik wznosny – odgałęzienie od projektowanego przyłącza 2xDN100 stanowiące miejsce na przyłączenie opcjonalnego nowego przyłącza (wg odrębnego opracowania).

Parametry projektowanego przyłącza ciepłowniczego Dn100:

- moc cieplna znamionowa: maks. 493 kW,
- ilość ciepła: ok. 4 tys. MWh/rok,
- temp. wyjścia 90°C, powrót ok 70°C,
- średnica przyłącza: 2xDn100 (2x114,3x200),
- materiał: technologia rur preizolowanych ZPU Jońca,
- długość: ok. 936,1m,
- rura osłonowa stalowa: DN300,
- sposób wykonania: wykonanie w technologii wykopu otwartego wraz z przeciskiem pod istniejącą i projektowaną drogą.

12.2. Przekroczenia, przeszkody

Przejście przyłącza pod drogami (istniejącą oraz projektowaną) na odcinku Z23-Z24 wykonać przeciskiem w rurze osłonowej stalowej DN300. W celu poprowadzenia przyłącza pod drogami metodą przecisku należy wykonać komorę startową o wymiarach 14x2m i końcową o wymiarach 3,5x2m. Pozostałe odcinki należy wykonywać w wykopach otwartych.

Przestrzeń pomiędzy rurą osłonową i przewodową powinna być wypełniona materiałem izolacyjnym np. pianką poliuretanową. Rura przewodowa powinna być ułożona na dnie rury osłonowej. Zakończenia rury osłonowej należy uszczelnić pianką poliuretanową na długości ok. 20 cm.

ZAŁĄCZNIKI

Oświadczenie projektanta i sprawdzającego

Uprawnienia budowlane projektanta i sprawdzającego

Zaświadczenia o przynależności do samorządu zawodowego inżynierów budownictwa

RYSUNKI

Rys. 01.00.00. Projekt zagospodarowania terenu skala 1:500

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z wymogami określonymi w *Prawie Budowlanym*
Art. 34 ust. 3d pkt. 3 oświadczam, że:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU **Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej w m. Krosna Wieś** **do instalacji Gea-Nova Sp. z o.o.**

dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obr. SHR Wolica
dz. nr 78/3, 78/4 obr. SHR Płochocin

gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie

został sporządzony zgodnie z zasadami wiedzy technicznej
oraz obowiązującymi przepisami .

Projektant
Jarosław Rutkowski

Sprawdzający
Arkadiusz Tyma

upr. POM/0035/POOS/06
nr ewid. POM/IS/0344/06

upr. POM/0297/PBS/16
nr ewid. POM/IS/0071/17

Gdańsk, dnia 17 lipca 2006 r

syg. akt 38/POM/OKK/06

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, ze zm./, art. 12 ust. 3, art.13 ust.1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane /tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm./, § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz. U. z 2006 r. Nr 83 poz. 578/, w związku z § 3 ust. 1, § 12 pkt 1 i § 23 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz. U. z 2005 r. Nr 96 poz. 817/ oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego /t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz.1071 ze zm./

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
stwierdza, że:

Pan **JAROSŁAW RUTKOWSKI**
magister inżynier
urodzony dnia 17.12.1976 r w Gdyni

uzyskał
UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny: POM/0035/POOS/06

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

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 odwrocie decyzji.

Pouczenie

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

Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:



PRZEWODNICZĄCY
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Ryszard Kolasa

WICEPRZEWODNICZĄCY
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Leszek Niedostatkiwicz

CZŁONEK
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Ziemowit Suligowski

Otrzymują:

1. Pan Jarosław Rutkowski
80-389 Gdańsk, ul. Śląska 41/24
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a

Pan Jarosław Rutkowski w ramach posiadanej specjalności upoważniony jest do:

- I.** Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 13 ust. 3 i 4 ustawy Prawo budowlane, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych, bez ograniczeń do:
 - a) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego,
 - b) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

- II.** Na podstawie **§ 28 ust. 1** powołanego na wstępie rozporządzenia, w związku z **§ 3 ust. 1** i **§ 23 ust. 1** rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz.U. z 2005 r. Nr 96 poz. 817/, uprawnienia niniejsze uprawniają do :
 - 1) sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie specjalności niniejszych uprawnień (§ 3 ust. 1),

 - 2) projektowania obiektu budowlanego i kierowania robotami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym, takim jak: sieci, instalacje i urządzenia ciepłne, wentylacyjne, gazowe, wodociagowe i kanalizacyjne (§ 23 ust. 1).

Gdańsk, dnia 30 grudnia 2016 r.

sygn. akt. 360/POM/OKK/16

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1725 ze zm.) i art. 12 ust. 2, ust. 3 i ust. 4c pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) 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) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.), po ustaleniu, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym,

**Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa**
stwierdza, że:

Pan Arkadiusz Wiesław Tyma
magister inżynier inżynierii środowiska
urodzony dnia 21.07.1987 r. w Częstochowie

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny: POM/0297/PBS/16

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

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 odwrocie decyzji.

Pan Arkadiusz Wiesław Tyma upoważniony jest:

I. Na podstawie art. 12 ust.1 pkt 1 i art. 13 ust. 4 ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, bez ograniczeń do:

- a) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego,
- b) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

II. Na podstawie § 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) uprawnienia niniejsze uprawniają do :

- 1) sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie specjalności niniejszych uprawnień,
- 2) do projektowania obiektu budowlanego związanego z obiektem budowlanym, takim jak: sieci i instalacje ciepłe, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne.

Pouczenie

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

Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej


dr inż. Marek Wesolowski

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej


mgr inż. Maciej Malinowski

CZŁONEK

Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej


prof. dr hab. inż. Ziemowit Suligowski



Otrzymują:

1. Pan Arkadiusz Wiesław Tyma
89-600 Chojnice ul. Bytowska 60
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

POM-6IW-B3A-PNA *

Pan Jarosław Rutkowski o numerze ewidencyjnym POM/IS/0344/06
adres zamieszkania [REDACTED]

jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2026-01-01 do 2026-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2025-12-01 15:22:35 roku przez:

Krzysztof Wilde, Przewodniczący Rady Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

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





Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

POM-C85-SCK-GKM *

Pan Arkadiusz Wiesław Tyma o numerze ewidencyjnym POM/IS/0071/17

adres zamieszkania [REDACTED]

jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2026-01-01 do 2026-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2025-12-01 14:40:15 roku przez:

Krzysztof Wilde, Przewodniczący Rady Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

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





PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY

Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej
w m. Krosna Wieś do instalacji Gea-Nova Sp. z o.o.

Adres inwestycji:

dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obr. SHR Wolica, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie
dz. nr 78/3, 78/4 obr. SHR Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie

Kategoria obiektu budowlanego:

XXVI

Inwestor:

AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-100 Tarnów

Nazwa i adres jednostki projektowej:

JKG Technik Sp. z o.o.
ul. Kartuska 395,
80-125 Gdańsk

AUTORZY PROJEKTU	Nr uprawnień	Specjalność	Podpis
Projektował: mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	
Sprawdził: mgr inż. Arkadiusz Tyma	POM/0297/PBS/16		
Opracowała: mgr inż. Monika Repeć			

SPIS TREŚCI

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY	1
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	3
2. Parametry techniczne obiektu budowlanego	3
3. Opinia techniczna i informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	4
4. Prace ziemne	4
5. Odwodnienie wykopów	5
6. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne	5
7. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne w trakcie prac budowlanych	5
8. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne w trakcie eksploatacji	6
9. Zagadnienia dotyczące ochrony środowiska i charakterystyka ekologiczna	6
9.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków	6
9.2. Emisja promieniowa, hałasu i drgań	6
9.3. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych	7
9.4. Rodzaj i ilość wytworzonych odpadów	7
10. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi – w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne	9
ZAŁĄCZNIKI	9
Oświadczenie projektanta i sprawdzającego	9
RYSUNKI	9
Rys. 02.00.00. Profil przyłącza ciepłowniczego skala 1:500/100	9
Rys. 02.00.01. Profil przejścia pod drogą skala 1:100/100	9
Rys. 03.00.00. Schemat wykopu skala –	9
Rys. 04.00.00. Schemat rurociągu w rurze osłonowej skala –	9
Rys. 05.00.00. Schemat zaworu odwadniającego w studni betonowej DN1500 skala 1:50	9

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiot opracowania obejmuje projekt budowy przyłącza ciepłowniczego 2xDn100 w miejscowości Wolica i Płochocin, gmina Ożarów Mazowiecki (obszar wiejski), powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie. Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie nowego przyłącza ciepłowniczego 2xDn100 na zlecenie AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o. ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa.

Budowa obejmuje nowe przyłącze ciepłownicze 2xDn100 między projektowaną wg odrębnego opracowania biogazownią rolniczą w m. Krosna Wieś a instalacją Gea-Nova Sp. z o.o. Budowa przyłącza ciepłowniczego jest związana z budową biogazowni rolniczej na działce nr 109/1 obr. Krosna Wieś, gmina Brwinów, powiat pruszkowski według odrębnego opracowania i niewchodzącą w zakres poniższego opracowania. Odcinek przyłącza ciepłowniczego na działce nr 109/1 również nie wchodzi w zakres poniższego opracowania. Budowa przyłącza nie spowoduje zmiany w przeznaczeniu terenu oraz trwałych ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które będzie przechodzić.

W zakres poniższego opracowania wchodzi budowa przyłącza ciepłowniczego od punktu Z1 na wschodniej granicy działki nr 48 obr. SHR Wolica do punktu Z36, czyli włączenia do instalacji w istniejącym budynku Gea-Nova Sp. z o.o. zlokalizowanego na działce 78/4 obr. SHR Płochocin.

Projektowane przyłącze ciepłownicze będzie przebiegało przez teren działek:

- nr 48, 57, 42, 40/1 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Wolica,
- nr 78/3, 78/4 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Płochocin.

Obiekt zalicza się do kategorii XXVI obiektów budowlanych.

2. Parametry techniczne obiektu budowlanego

Parametry techniczne projektowanego przyłącza ciepłowniczego:

- moc cieplna znamionowa: maks. 493 kW,
- ilość ciepła: ok. 4 tys. MWh/rok,
- temp. wyjścia 90°C, powrót ok 70°C,
- średnica przyłącza: 2xDn100 (2x114,3x200),
- materiał: technologia rur preizolowanych ZPU Jońca,
- długość: ok. 936,1m,
- rura osłonowa stalowa: DN300,
- sposób wykonania: wykonanie w technologii wykopu otwartego wraz z przeciskiem pod istniejącą i projektowaną drogą.

Tab.2.1. Współrzędne geodezyjne przyłącza ciepłowniczego

Punkt	Współrzędne geodezyjne	
	X	Y
początek budowanego przyłącza ciepłowniczego Pkt Z1	5783938.9931	7479319.6403
koniec budowanego przyłącza ciepłowniczego Pkt Z36	5784293.2630	7479112.3989

3. Opinia techniczna i informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

W ramach prac terenowych wykonano trzy otwory badawcze: dwa do głębokości 3,0 m p.p.t. i jeden do głębokości 4,0 m p.p.t.

Na podstawie badań polowych wydzieliła się cztery warstwy geotechniczne:

0 - nasypy niekontrolowane (piasek pylasty + piasek próchniczny + piasek drobny), mało wilgotne

la - piaski drobne z domieszką piasków pylastych, mało wilgotne, średnio zagęszczone, ID = 0,45÷0,50

lb - piaski drobne z domieszką piasków pylastych, mało wilgotne, średnio zagęszczone, ID = 0,50÷0,55

lc – gliny piaszczyste przewarstwione piaskami gliniastymi, wilgotne, plastyczne, IL = 0,30

W wykonanych otworach nawiercono zwierciadło wody gruntowej o charakterze swobodnym. Poziom nawiercony i ustalony na głębokości 1,50÷3,30 m p.p.t. tj. ok. 86,85 ÷ 86,70 m n.p.m. Zwierciadło wód podziemnych może ulegać okresowym wahaniom w zakresie 0,5 m w stosunku do stanu nawierconego, szczególnie w okresach intensywnych opadów lub roztopów.

Zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, oceniono warunki gruntowo - wodne terenu dla potrzeb projektowanego przyłącza, przyłącza, stacji gazowej i zakwalifikowano do pierwszej kategorii geotechnicznej. Założono proste warunki gruntowo-wodne.

Glebę i nasypy niekontrolowane, jako grunty słabonośne nienadające się do bezpośredniego posadowienia należy usunąć z podłoża, a ewentualne nierówności uzupełnić podsypką piaszczysto-żwirową, zagęszczoną. Należy dokonać wymiany gruntu na głębokości ok 0,5m.

4. Prace ziemne

Roboty przygotowawcze

Prace wstępne obejmują ustalenie w terenie trasy projektowanych przyłączy oraz miejsc włączenia, jak również wykonaniu odkrywek w miejscach skrzyżowania z urządzeniami podziemnymi w celu wykonania ewentualnej korekty niwelety projektowanego odcinka lub innych proj. urządzeń podziemnych. Wytyczenie trasy powinno być wykonane przez uprawnionego geodetę.

Wykop otwarty

Wykopy otwarte należy wykonać jako wąsko przestrzenne. Rurociąg powinien być układany w wykopie zgodnie z zaleceniami producenta rur, z zachowaniem odpowiednich miąższości warstw podsypki, obsypki i zasypki gruntowej. Rurociągi preizolowane należy układać na warstwie wyrównawczej grubości min. 10 cm, z piasku grubego lub średniego. Wykopy o głębokości przekraczającej 1,5 m należy wykonać jako szalowane z zabezpieczeniem ścian wykopów wypraskami stalowymi. W miejscach kolizji z istniejącym uzbrojeniem wykopy należy wykonywać ręcznie. Szerokość wykopu uwarunkowana jest szerokością przewodu. Odległość między układanymi preizolowanymi rurociągami powinna wynosić min. 15 cm (dla średnicy poniżej Dn200), odległość rurociągu od ściany wykopu powinna wynosić min. 15 cm. Dno wykopu powinno być równe i wykonane ze spadkiem ustalonym w projekcie. Wydobyty grunt składować z jednej strony wykopu, z pozostawieniem pomiędzy krawędzią wykopu a stopką odkładu wolnego pasa terenu o szerokości co najmniej 1,0 m dla potrzeb komunikacji. Obsypkę należy wykonać warstwami ok. 10 cm, każdą warstwę zagęszczając.

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji teren należy wyprofilować i zniwelować zgodnie z projektowanym układem wysokościowym (zgodnie z profilem, rys. 02.00.00). Miejsca występowania wykopów i obniżeń terenu należy wypełnić odpowiednim materiałem zasypowym oraz zagęścić warstwami do wymaganych parametrów, zgodnie z projektowanym profilem terenu.

5. Odwodnienie wykopów

W przypadku ewentualnego stwierdzenia wód gruntowych w wykopie w trakcie budowy należy odwodnienie wykopu przeprowadzić metodą powierzchniową, bezpośrednio z wykopu pompami ręcznymi lub spalinowymi.

6. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne

Planowana inwestycja polega na budowie nowego odcinka przyłącza 2xDn100.

Planowane roboty kwalifikowane są jako budowa przyłącza. Budowa przyłącza nie spowoduje zmiany w przeznaczeniu terenu oraz trwałych ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które przechodzi przyłącze. Nowy odcinek przyłącza 2xDn100 zostanie poprowadzony na terenach niezagospodarowanych i przemysłowych.

Obszar oddziaływania obiektu zgodnie z art.3 pkt. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późn. zm. nie wykracza poza granice działek, tj. nr 48, 57, 42, 40/1 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Wolica, nr 78/3, 78/4 gmina Ożarów Mazowiecki, obręb SHR Płochocin.

Przedsięwzięcie polegające na budowie przyłącza ciepłowniczego nie jest inwestycją znacząco oddziaływującą na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839) i nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej. Uzyskano postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚiR.6220.1.12.2026 na prośbę Inwestora.

7. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne w trakcie prac budowlanych

Uciążliwości dla otoczenia związane z emisją hałasu, pyłu, spalin pojazdów budowlanych wystąpią w fazie budowy. Podczas wykonywania wykopów może wystąpić zjawisko pylenia, którego intensywność jest zależna od warunków atmosferycznych (wiatr, opady deszczu). Zasięg jego oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia. Emisja pyłu z wykopów może wystąpić przy sprzyjających warunkach atmosferycznych, natomiast nie wystąpi bądź zostanie ograniczona w dużej wilgotności powietrza. W przypadku wystąpienia warunków powodujących znaczne przesuszenie podłoża i wystąpienia wiatrów o prędkościach umożliwiającym porywanie pyłu, zalecane jest okresowe zraszanie odsłoniętego terenu, aby w ten sposób zminimalizować pylenie. Wielkość emisji zanieczyszczeń związana z ruchem pojazdów i maszyn roboczych zależy w dużym stopniu od ich stanu technicznego oraz podłoża, po którym będą się poruszać. W związku z powyższym, ważne jest utrzymanie pojazdów oraz dróg technologicznych w dobrym stanie. Emisja substancji zanieczyszczających będzie nieznaczna i będzie miała charakter krótkoterminowy, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Zasięg tego oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia. Ze względu na krótki czas realizacji inwestycji, prace budowlane, ewentualne pylenie nie będzie uciążliwe dla okolicznej ludności.

8. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne w trakcie eksploatacji

W następstwie planowanych prac nie przewiduje się oddziaływania przyłącza na środowisko. W czasie eksploatacji przyłącze ciepłownicze nie oddziałuje na środowisko. Planowane przedsięwzięcie w okresie eksploatacji nie będzie źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

Prace budowlane wykonywane będą zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, zasadami BHP oraz Planem BIOZ.

Po zakończeniu budowy nie będą występować negatywne oddziaływania dla środowiska i ludzi.

9. Zagadnienia dotyczące ochrony środowiska i charakterystyka ekologiczna

Materiały stosowane do budowy przyłącza spełniają dotyczące normy oraz posiadają atesty i dopuszczenia.

Prace budowlane będą prowadzone możliwie krótko z użyciem sprzętu o niskiej głośności. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm, standardów jakości środowiska oraz nie spowoduje uciążliwości w przypadku, gdy tych standardów nie ustalono (np. w przypadku odorów). Inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko w trakcie eksploatacji. Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie zawierać się tylko na przedmiotowych działkach. Projektowane przyłącze zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. W rejonie przekroczenia nie występują obiekty i obszary przyrodnicze prawnie chronione wymienione w Ustawie o ochronie przyrody dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U.2023 poz. 1336 z późn. zm.). Obszar zabudowy w pobliżu inwestycji jest przemysłowy.

9.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków

W trakcie realizacji inwestycji przewiduje się użycie wody do prób wodnych w ilości ok. 9,3x2m³. Przeznaczona do tego woda zostanie dowieziona beczkowozem na teren placu budowy. Pobór wody potwierdzony dokumentem. Woda użyta do wykonania próby powinna posiadać odczyn obojętny lub słabo zasadowy o wartości pH w przedziale 6,5 ÷ 7,5. Nie powinna zawierać substancji działających w roztworach wodnych agresywnie na materiał rur i armaturę, a zawartość zawiesin powinna wynosić poniżej 100mg/l. Zużyta woda zostanie odprowadzona do beczkowozów i przekazana do oczyszczalni ścieków. Podczas realizacji inwestycji powstawać będą ścieki sanitarne w związku z pobytem ludzi na terenie budowy. Będą one gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, które okresowo będą opróżniane przez wyspecjalizowane firmy.

Przyłącze ciepłownicze jest obiektem bezobsługowym, w związku z tym w trakcie eksploatacji nie występuje zapotrzebowanie na wodę oraz nie będą wytwarzane ścieki wymagające odprowadzenia i unieszkodliwiania.

9.2. Emisja promieniowa, hałasu i drgań

Na etapie realizacji zadania hałas emitowany będzie m.in. w wyniku: wykonywania prac ziemnych, polegających na wykonaniu wykopów; prac z wykorzystaniem agregatu i sprężarki, wykonywania robót spawalniczych, wykonywania prac montażowych z wykorzystaniem agregatu prądotwórczego, sprężarki, dźwigu, ładowarki; przemieszczania się środków transportu; zasypywania i zahumusowania wykopów. Moce akustyczne wykorzystywanych maszyn przedstawiono w poniższej tabeli.

Rodzaj sprzętu budowlanego	Poziom hałasu (dB)
Koparka	101
Spycharka	103
Traktor	100
Żuraw boczny	100
Spawarka	90
Agregat prądotwórczy	101
Sprężarka pneumatyczna	98

Prace będą wykonywane w godzinach dziennych. Uciążliwość ta występować będzie tylko w fazie budowy i mieć będzie charakter miejscowy oraz okresowy, a po zakończeniu prac zaniknie. Prace przy użyciu urządzeń generujących hałas wykonywana będzie na terenach niepodlegających ochronie. Z uwagi na rodzaj terenu, na którym projektuje się realizację zadania oraz krótkotrwały charakter oddziaływania nie przewiduje się zastosowania żadnych zabezpieczeń akustycznych.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować emisji promieniowania elektromagnetycznego, ze względu na brak układów generujących takie promieniowanie dla projektowanego przedsięwzięcia. Faza budowy oraz faza eksploatacji przyłącza ciepłowniczego nie stworzy zapotrzebowania na energię elektryczną w ilościach warunkujących budowę źródeł energetycznych, wobec czego nie będzie źródeł stwarzających potencjalne zagrożenie elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, szkodliwym dla ludzi i środowiska.

9.3. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych

Emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego z terenu inwestycji w trakcie prac budowlanych będzie miała charakter niezorganizowany i związana będzie głównie z ruchem pojazdów samochodowych oraz pracą maszyn budowlanych, procesami spawania w związku z operacjami łączenia poszczególnych odcinków przyłącza. Pozostałe czynności technologiczne m.in. roboty ziemne (odkopywanie, zasypywanie) mogą być źródłem pyłu o charakterze niezorganizowanym. Z uwagi na ich charakter oraz krótki czas trwania, ich wpływ na stan atmosfery będzie ograniczony do bezpośredniego sąsiedztwa pasa montażowego oraz placów roboczych, nie stanowiąc odczuwalnego zagrożenia dla okolicznych mieszkańców. W trakcie spawania, w wykopach oraz na terenie otwartym, zachodzić będzie niewielka emisja pyłu, tlenku węgla i tlenków azotu. Roboty spawalnicze będą prowadzone w możliwie krótkim czasie, stąd emisję zanieczyszczeń związaną z tą fazą realizacji inwestycji można uważać za mało znaczącą dla jakości powietrza atmosferycznego. Podczas wykonywania wykopów może wystąpić zjawisko pylenia, którego intensywność jest zależna od warunków atmosferycznych (wiatr, opady deszczu). Zasięg tego oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia.

W okresie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

9.4. Rodzaj i ilość wytworzonych odpadów

Podczas prowadzenia prac budowlano-montażowych przewiduje się powstanie odpadów wynikających z zastosowanej technologii prac oraz postępowanie z nimi zgodnie z:

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1587 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 647 z późn. zm.)

Odpady, jakie zostaną wytworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z ws. Katalogu odpadów, należy zakwalifikować do grupy „17„ – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz drogowych, do grupy „15„ – odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nie ujęte w innych grupach. Uwzględniono również odpady z grupy „20„ – odpady komunalne, związane z obecnością pracowników na budowie. Wytwarzanie odpadów budowlanych będzie miało charakter krótkoterminowy – do momentu zakończenia prac montażowych. Wykonawca jest odpowiedzialny za utrzymanie porządku na budowie oraz organizację odpadami.

W efekcie prowadzonych prac powstaną następujące rodzaje i przybliżone ilości odpadów:

Kod opadu	Rodzaj opadu	Ilość odpadów
15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	ok. 0,05 Mg
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	ok. 0,0025 Mg
17 02 03	Tworzywa sztuczne	ok. 0,05 Mg
17 04 05	Żelazo i stal	ok. 0,1 Mg
17 04 07	Mieszanki metali	ok. 0,05 Mg
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie inne niż wymienione w 17 05 03	ok. 100 Mg
20 03 01	Inne niesegregowane odpady komunalne	ok. 0,06 Mg
20 03 04	Szlamy ze zbiorników bezodpływowych służących do gromadzenia nieczystości – zawartość szamb z zapleczy technicznych	ok. 0,04 Mg

Dla wszystkich odpadów powstających w wyniku prac budowlanych należy sporządzić dokumenty ewidencji odpadów tj. kartę ewidencji odpadów i kartę przekazania odpadów za pośrednictwem indywidualnego konta w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach (Dz. U. 2023 poz. 1587). Za gospodarkę odpadami powstającymi w fazie realizacji przedsięwzięcia będzie odpowiedzialny Wykonawca prac budowlanych, który w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach, będzie ich wytwórcą. Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie zagospodarowanie odpadów powstających w fazie budowy oraz pozyskanie niezbędnych decyzji i składania informacji. Wszelkie odpady z budowy będą w miarę możliwości segregowane i gromadzone w wydzielonej części w sąsiedztwie prac budowlanych w szczelnie zamkniętych i oznakowanych pojemnikach (w wydzielonym miejscu na terenie działki przedsięwzięcia, w sposób zabezpieczający przed ich negatywnym oddziaływaniem na środowisko i zdrowie ludzi). Odpady te, w celu ograniczenia związanych z nimi uciążliwości, będą gromadzone w specjalnie na ten cel przeznaczonych kontenerach, zbiornikach, a następnie po zebraniu odpowiedniej partii odpadów zostaną one wywiezione przez specjalistyczne firmy z przeznaczeniem do odzysku lub w przypadku braku możliwości wykorzystania, do unieszkodliwiania. Podana szacowana ilość odpadów może ulec zmianie w zależności od przebiegu projektowanych robót budowlanych. W celu właściwego składowania odpadów technologicznych i budowlanych Wykonawca zobowiązany będzie do zawarcia stosownych umów z ich

odbiorcami. Z klasyfikacji odpadów wynika, że odpady powstające podczas prac budowlanych należy zaliczyć do innych niż niebezpieczne.

10. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi – w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Na obszarze inwestycji nie zachodzi potrzeba wycinki drzew – teren został dostosowany do potrzeb inwestycji na wcześniejszym etapie i projektowane przyłącze nie koliduje z istniejącymi drzewami.

Dla ochrony istniejących gruntów przed degradacją, przed przystąpieniem do prac ziemnych zebrana będzie warstwa humusu w pasie o szerokości ok. 2 m i zabezpieczona przed zmieszaniem z pozostałą masą ziemną z wykopów. Warstwa ta będzie składowana tymczasowo w wyznaczonych miejscach, w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości. Powierzchnia gruntu po zakończeniu robót zostanie odtworzona do stanu sprzed prac i zrekultywowana. Budowa przyłącza nie będzie miała negatywnego wpływu na grunty ani na wody powierzchniowe i podziemne.

W czasie normalnej eksploatacji przyłącza ciepłowniczego nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na drzewostan, glebę i wody.

ZAŁĄCZNIKI

Oświadczenie projektanta i sprawdzającego

RYSUNKI

Rys. 02.00.00. Profil przyłącza ciepłowniczego skala 1:500/100

Rys. 02.00.01. Profil przejścia pod drogą skala 1:100/100

Rys. 03.00.00. Schemat wykopu skala –

Rys. 04.00.00. Schemat rurociągu w rurze osłonowej skala –

Rys. 05.00.00. Schemat zaworu odwadniającego w studni betonowej DN1500 skala 1:50

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z wymogami określonymi w *Prawie Budowlanym*
Art. 34 ust. 3d pkt. 3 oświadczam, że:

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej w m. Krosna Wieś
do instalacji Gea-Nova Sp. z o.o.

dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obr. SHR Wolica
dz. nr 78/3, 78/4 obr. SHR Płochocin

gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie

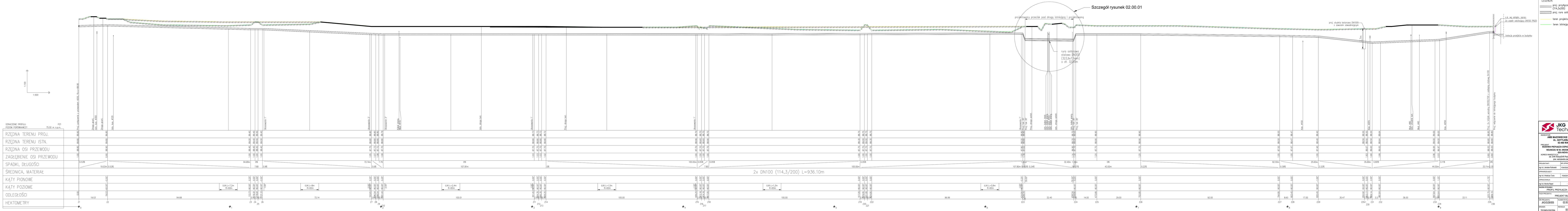
został sporządzony zgodnie z zasadami wiedzy technicznej
oraz obowiązującymi przepisami .

Projektant
Jarosław Rutkowski

Sprawdzający
Arkadiusz Tyma

upr. POM/0035/POOS/06
nr ewid. POM/IS/0344/06

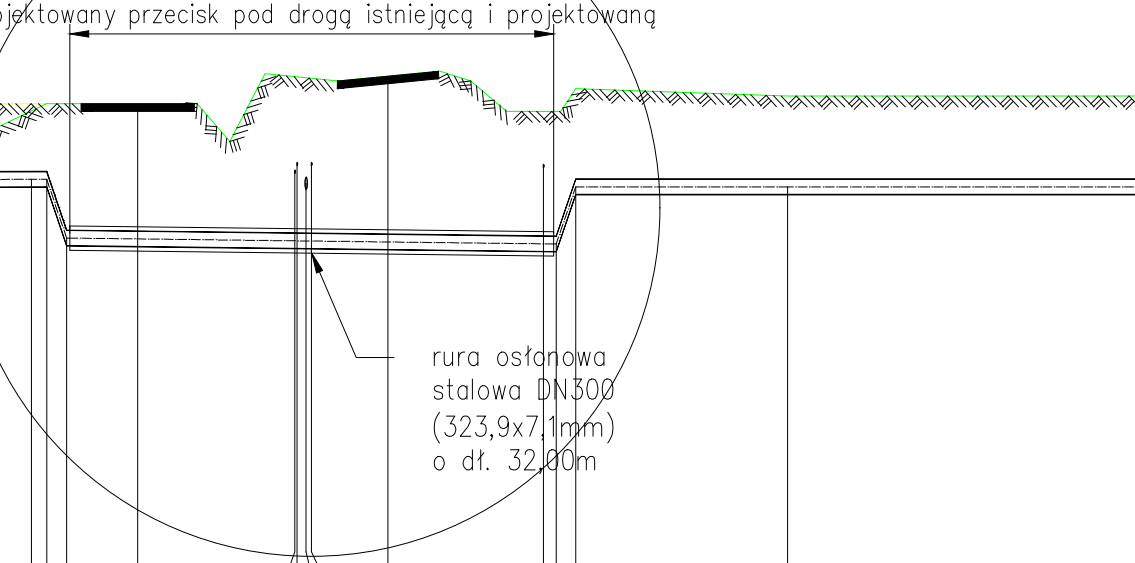
upr. POM/0297/PBS/16
nr ewid. POM/IS/0071/17



OZNACZENIE PROFILU:
POZIOM PORÓWNAWCZY 75,00 m n.p.m. PZ1

RZĘDNA TERENU PROJ.
RZĘDNA TERENU ISTN.
RZĘDNA OSI PRZEWODU
ZAGŁĘBIENIE OSI PRZEWODU
SPADKI, DŁUGOŚCI
ŚREDNICA, MATERIAŁ
KĄTY PIONOWE
KĄTY POZIOME
ODLEGŁOŚCI
HEKTOMETRY

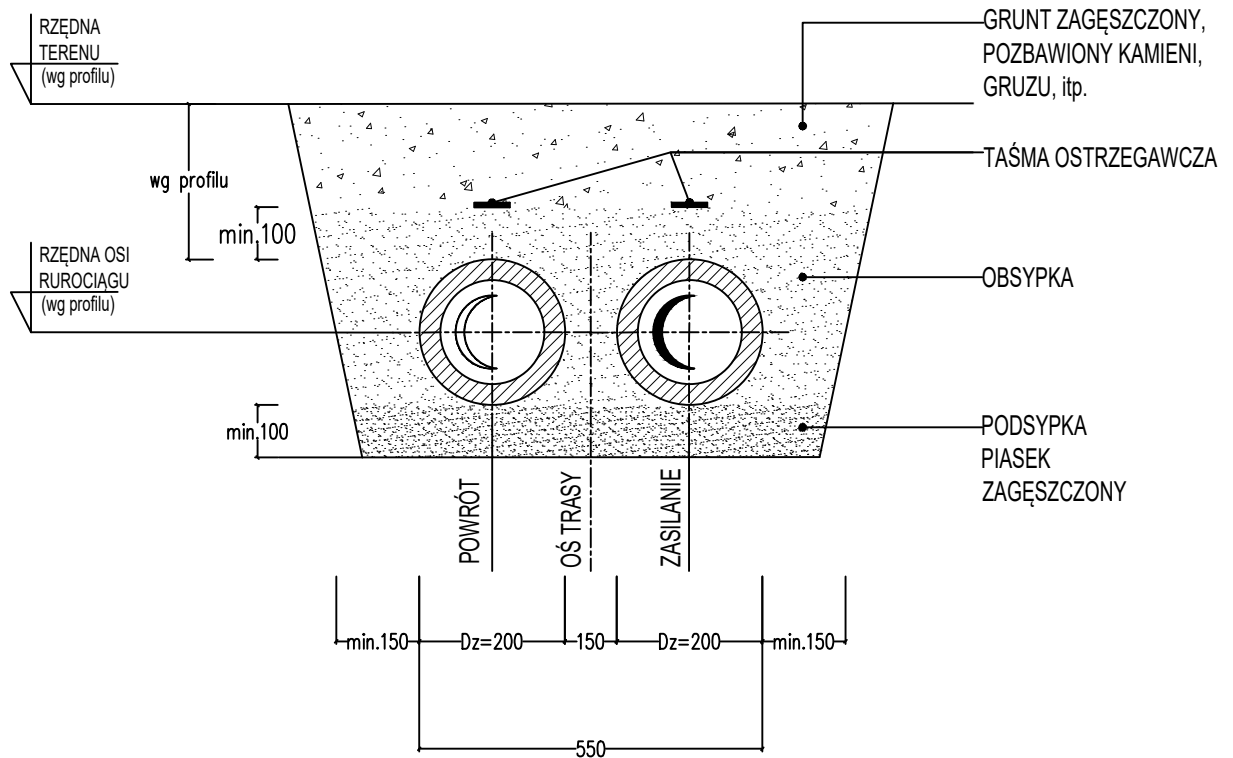
Szczegół rysunek 02.00.01



- LEGENDA:
- proj. przyłącze ciepłownicze 2x DN100 (114,3x200)
 - proj. rura osłonowa DN300
 - teren projektowany
 - teren istniejący

INWESTOR	AMB MOTT MACDONALD
PROJEKT	BUDOWA PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO Z BIOGAZOWNI ROLNICZEJ W M. KROŚNA WIEŚ DO INSTALACJI GEOTEKNOLOGICZNEJ
ADRES INWESTYCJI	os. SFR Wólka SFR Pochocin, gm. Działów Mazowiecki, pow. miński, woj. mazowiecki
PROJEKTANT	MR UPRAMNIEN
SPRACOWALCA	MR MARIUSZ
FAZA PROJEKTU	PROFIL PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO
NR PROJEKTU	JKG/G/26/005
BRANŻA	TECHNOLOGICZNA
DATA	04.2026

PRZEKRÓJ PRZEZ WYKOP



JKG
Technik

UL. KARTUSKA 395
80-125 GDAŃSK

INWESTOR

AMB MAZOWIECKIE OGRODY SP. Z O.O.
UL. GOTTLIEBA DAIMLERA 1
02-460 WARSZAWA

PROJEKT

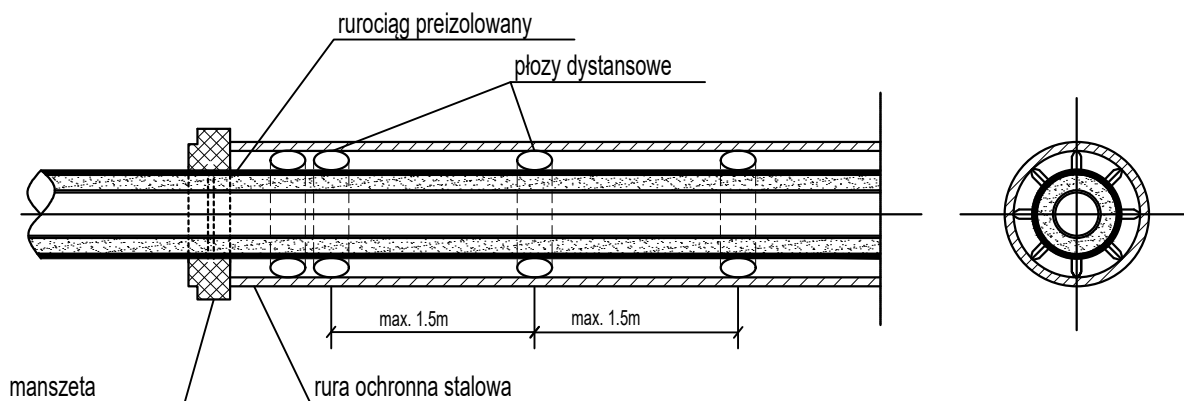
BUDOWA PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO Z BIOGAZOWNI
ROLNICZEJ W M. KROSNA WIEŚ DO INSTALACJI
GEA-NOVA SP. Z O.O.

ADRES INWESTYCJI

obr. SHR Wolica/SHR Plochocin, gm. Ożarów Mazowiecki,
pow. warszawsko-zachodni, woj. mazowieckie

PROJEKTANT:	NR UPRAWNIEN	DATA	PODPIS
mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	04.2026	
SPRAWDZAJĄCY:			
mgr inż. Arkadiusz Tyma	POM/0297/PBS/16	04.2026	
OPRACOWAŁA:			
mgr inż. Monika Repeć	-	04.2026	
NAZWA RYSUNKU			
SCHEMAT WYKOPU			
FAZA PROJEKTU			
PROJEKT BUDOWLANY			
NR PROJEKTU	NUMER RYSUNKU	SKALA	
JKG/G/26/005	03.00.00	-	
BRANŻA	REWIZJA	DATA	
TECHNOLOGICZNA	00	04.2026	

SCHEMAT RUROCIĄGU W RURZE OSŁONOWEJ



Ozn. odcinka	d/D	Do	H	Typ płyty
-	mm	mm	mm	-
Z23-Z24	100/200	323,9-7,1-7,1	40	L, 10 elem.



JKG
Technik

UL. KARTUSKA 395
80-125 GDAŃSK

INWESTOR

AMB MAZOWIECKIE OGRODY SP. Z O.O.
UL. GOTTLIEBA DAIMLERA 1
02-460 WARSZAWA

PROJEKT

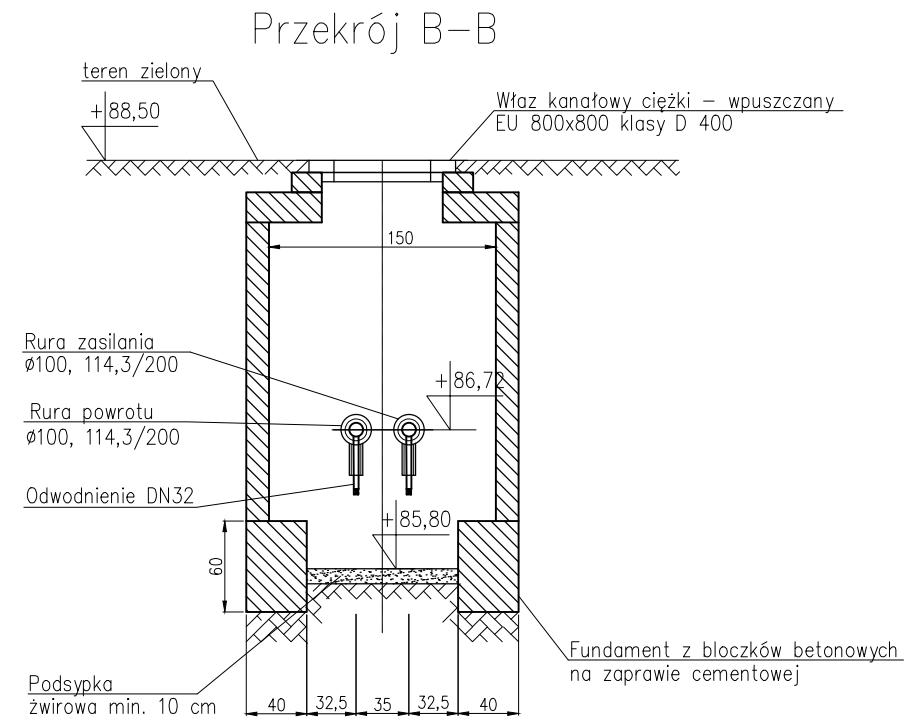
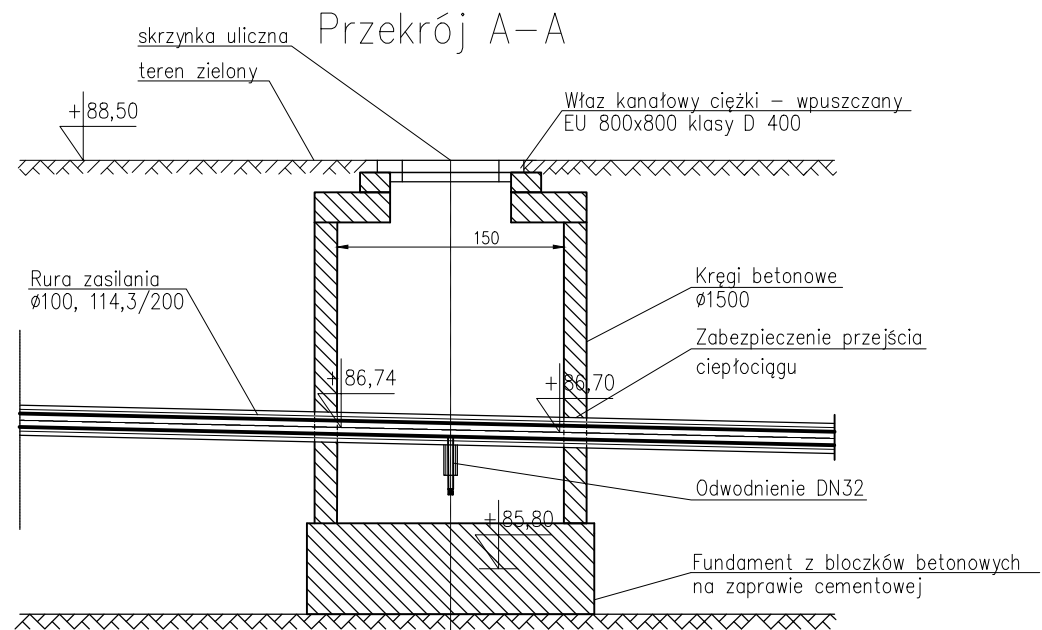
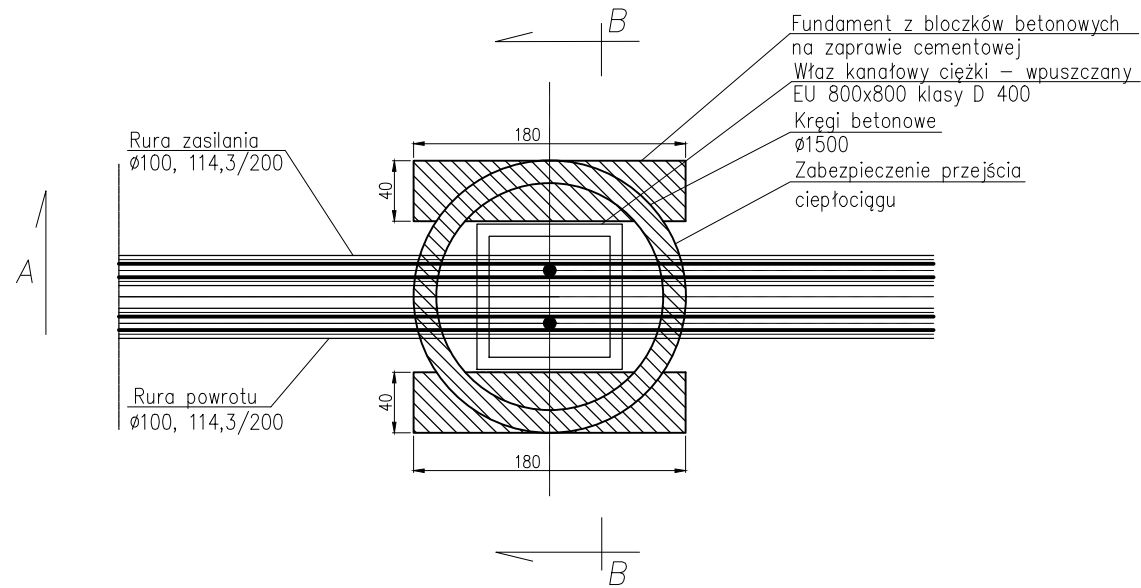
BUDOWA PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO Z BIOGAZOWNI
ROLNICZEJ W M. KROSNA WIEŚ DO INSTALACJI
GEA-NOVA SP. Z O.O.

ADRES INWESTYCJI

obr. SHR Wolica/SHR Plochocin, gm. Ożarów Mazowiecki,
pow. warszawsko-zachodni, woj. mazowieckie

PROJEKTANT:	NR UPRAWNIENIEN	DATA	PODPIS
mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	04.2026	
SPRAWDZAJĄCY:			
mgr inż. Arkadiusz Tyma	POM/0297/PBS/16	04.2026	
OPRACOWAŁA:			
mgr inż. Monika Repeć	-	04.2026	
NAZWA RYSUNKU			
SCHEMAT RUROCIĄGU W RURZE OSŁONOWEJ			
FAZA PROJEKTU			
PROJEKT BUDOWLANY			
NR PROJEKTU	NUMER RYSUNKU	SKALA	
JKG/G/26/005	04.00.00	-	
BRANŻA	REWIZJA	DATA	
TECHNOLOGICZNA	00	04.2026	

ZAWÓR ODWADNIAJĄCY W STUDNI BETONOWEJ DN1500



UL. KARTUSKA 395
80-125 GDAŃSK

INWESTOR
AMB MAZOWIECKIE OGRODY SP. Z O.O.
UL. GOTTLIEBA DAIMLERA 1
02-460 WARSZAWA

PROJEKT
**BUDOWA PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO Z BIOGAZOWNI
ROLNICZEJ W M. KROSNA WIEŚ DO INSTALACJI
GEA-NOVA SP. Z O.O.**

ADRES INWESTYCJI
obr. SHR Wolica/SHR Plochocin, gm. Ożarów Mazowiecki,
pow. warszawsko-zachodni, woj. mazowieckie

PROJEKTANT:	NR UPRAWNIENI	DATA	PODPIS
mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	04.2026	

SPRAWDZAJĄCY:	NR UPRAWNIENI	DATA	PODPIS
mgr inż. Arkadiusz Tyma	POM/0297/PBS/16	04.2026	

OPRACOWAŁA:	NR UPRAWNIENI	DATA	PODPIS
mgr inż. Monika Repeć	-	04.2026	

NAZWA RYSUNKU SCHEMAT ZAWORU ODWADNIAJĄCEGO
W STUDNI BETONOWEJ DN1500

FAZA PROJEKTU
PROJEKT BUDOWLANY

NR PROJEKTU	NUMER RYSUNKU	SKALA
JKG/G/26/005	05.00.00	1:50

BRANŻA	REWIZJA	DATA
TECHNOLOGICZNA	00	04.2026



ZAŁĄCZNIKI PROJEKTU BUDOWLANEGO

Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej
w m. Krosna Wieś do instalacji Gea-Nova Sp. z o.o.

Adres inwestycji:

dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obr. SHR Wolica, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie
dz. nr 78/3, 78/4 obr. SHR Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie

Kategoria obiektu budowlanego:

XXVI

Inwestor:

AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-100 Tarnów

Nazwa i adres jednostki projektowej:

JKG Technik Sp. z o.o.
ul. Kartuska 395,
80-125 Gdańsk

AUTORZY PROJEKTU	Nr uprawnień	Specjalność	Podpis
Projektował: mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	
Sprawdził: mgr inż. Arkadiusz Tyma	POM/0297/PBS/16		
Opracowała: mgr inż. Monika Repeć			

Załączniki projektu budowlanego

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.....	
Opinia geotechniczna.....	
Wypis z miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego wydany przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego dn. 09.04.2026 r.	
Postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania WOŚiR.6220.1.12.2026 wydane przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego z dn. 23.04.2026.....	
Decyzja nr 66/03/26 w sprawie zezwolenia na lokalizację infrastruktury technicznej dla dz. nr 42 wydana przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego dn. 29.04.2026.....	
Decyzja nr 66.1/03/26 w sprawie zezwolenia na lokalizację infrastruktury technicznej dla dz. nr 48 wydana przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego dn. 29.04.2026.....	
Zgoda na dysponowanie gruntem wydana przez przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej Gea-Nova.....	



JKG
Technik

JKG Technik Sp. z o.o.
ul. Kartuska 395 , 80-125 Gdańsk
NIP 5833414165; REGON387709537
biuro@jkgtechnik.pl

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA BIOZ

Adres inwestycji:

dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obr. SHR Wolica, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie
dz. nr 78/3, 78/4 obr. SHR Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, powiat warszawski-zachodni, woj. mazowieckie

Kategoria obiektu budowlanego:

XXVI

Inwestor:

AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-100 Tarnów

Nazwa i adres jednostki projektowej:

JKG Technik Sp. z o.o.
ul. Kartuska 395,
80-125 Gdańsk

OPRACOWAŁ:	Nr uprawnień	Specjalność	Podpis
mgr inż. Jarosław Rutkowski	POM/0035/POOS/06	instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	

Miejsce i data opracowania: GDAŃSK 04.2026
Rewizja nr 01

1. Stan istniejący

Wykonanie przyłącza ciepłowniczego do istniejącego budynku Gea-Nova Sp. z o.o., dz. nr 48, 57, 42, 40/1 obręb SHR Wolica, dz. nr 78/3, 78/4 obręb SHR Płochocin.

Zakres robót:

1. Wyznaczenie trasy przyłącza ciepłowniczego.
2. Wykonanie wykopów wąsko przestrzennych.
3. Montaż rurociągów i armatury przyłącza ciepłego preizolowanego.
4. Włączenia do istniejącego budynku.
5. Próby szczelności, kontrola spoin.
6. Zasypanie wykopów z zagęszczeniem gruntu.
7. Przywrócenie terenu do stanu sprzed rozpoczęcia prac.

2. Wykaz istniejących/projektowanych obiektów budowlanych

- istn. kabel telekomunikacyjny
- istn. kabel elektroenergetyczny (oświetlenie)
- istn. kabel elektroenergetyczny (w tym średniego napięcia)
- istn. kanalizacja sanitarna
- istn. kanalizacja deszczowa
- istn. kanalizacja przemysłowa
- istn. wodociągi.

3. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

1. Występujące uzbrojenie podziemne.
2. Ruch pojazdów i sprzętu budowlanego związanych z budową przyłącza ciepłowniczego.
3. Ruch pieszych.

4. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych

1. Używanie narzędzi i sprzętu mechanicznego w trakcie robót budowlano – montażowych.
2. Prace w rejonie wykopów.
3. Prowadzenie prac w pobliżu uzbrojenia podziemnego, w tym przewodów elektrycznych.
4. Prowadzenie prac spawalniczych w trakcie montażu rurociągów.

5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji

Szkolenie i instruktaż pracowników powinien zwrócić uwagę na konieczność przestrzegania terminów i miejsca pracy dla poszczególnych pracowników tak, aby prace były wykonywane tam, gdzie zostały zaplanowane.

1. Przed przystąpieniem do wykonywania prac budowlano - montażowych pracownicy przeznaczeni do wykonywania powyższych zadań zostaną poddani weryfikacji odnośnie posiadanych kwalifikacji zawodowych, zaświadczeń lekarskich dopuszczających do pracy, szkoleń BHP i p.poż.
2. W przypadku prac, co do których prawo wymaga posiadania dodatkowych kwalifikacji, również te kwalifikacje muszą zostać zweryfikowane.
3. Po przydzieleniu zadań, a przed dopuszczeniem pracowników do ich wykonywania, Kierownik Budowy prowadzi instruktaże stanowiskowe z uwzględnieniem następujących zasad: zagrożenia

stanowiskowe, szkolenie pracowników w zakresie BHP, zasady postępowania w przypadku zagrożenia, zasady stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego czystego i wolnego od smarów, imienny podział zadań, kolejność wykonywania zadań.

4. Zespoły robocze powinny być przeszkolone w zakresie technologii wykonywanych prac zgodnie z wytycznymi producenta zastosowanego systemu rur preizolowanych.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru awarii lub innych zagrożeń

1. Niezgodność lub brak jednej lub kilku cech w stosunku do zamieszczonych wymagań określonych w Planie Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia uprawnia Kierownictwo Budowy do zatrzymania procesu budowy, aż do momentu zlikwidowania niedociągnięć.
2. Zabronione jest wykonywanie pracy w stanie nietrzeźwym lub w złym stanie psychofizycznym. Określenie zdolności pracownika do pracy leży w zakresie kierownictwa Budowy.
3. Pracownicy zatrudnieni na budowie powinni być wyposażeni w środki ochrony indywidualnej oraz odzież i obuwie robocze, zgodnie z tabelą norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego opracowaną przez pracodawcę.
4. Środki ochrony indywidualnej w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników tych środków powinny zapewniać wystarczającą ochronę przed występującymi zagrożeniami (np. upadek z wysokości, uszkodzenie głowy, twarzy, wzroku, słuchu).
5. Ponadto, Kierownictwo Budowy zabezpieczy i zapewni wykonywanie robót budowlano-montażowych oraz remontowych w sposób zgodny z wytycznymi:
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie BHP przy wykonywaniu robót budowlanych,
 - Warunków Technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych (Wydawnictwo Arkady),
 - Warunków technicznych wykonania i odbioru sieci ciepłowniczych z rur i elementów preizolowanych - COBRI INSTAL – zeszyt 4.
6. Kierownictwo Budowy zapewni szkolenia i instruktaże z zakresu BHP i ppoż.
7. Kierownictwo zapewni nadzór nad prowadzonymi robotami przez dozór techniczny budowy.
8. Zostaną wydzielone i oznakowane miejsca prowadzenia robót budowlanych stosownie do występującego zagrożenia w tym na wypadek pożaru awarii lub innych zagrożeń. Należy rozmieścić odpowiednie tablice ostrzegawcze.
9. W pomieszczeniu socjalnym należy umieścić wykaz zawierający adresy i numery telefonów:
 - najbliższego punktu lekarskiego,
 - straży pożarnej,
 - posterunku policji.
10. W pomieszczeniu socjalnym umieścić punkty pierwszej pomocy obsługiwane przez wyszkolonych w tym względzie pracowników.
11. Prace prowadzić za zgodą i pod nadzorem właściwych instytucji.



Us-Geo

mgr Paweł Sarnecki

05-825 Grodzisk Mazowiecki, Okrężna 51/3, tel. 513-090-365

sarpaw1@poczta.onet.pl

<http://us-geo.pl/>

NIP 797-190-31-74

REGON 361791795

Egz. 1

OPINIA GEOTECHNICZNA

**dla projektowanego przyłącza ciepłowniczego z biogazowni
rolniczej w m. Krosna Wieś do instalacji Gea-Nova Sp. z o.o.
na dz. nr ew. 57, obręb SHR Wolica/SHR Płochocin
gm. Ożarów Mazowiecki, pow. warszawski zachodni,
woj. mazowieckie.**

**Zleceniodawca:
JKG Technik
UL.KARTUSKA 395
80-125 GDAŃSK**

Opracował:

mgr Paweł Sarnecki
nr upr. geol. VII-1883
nr upr geol. XIII-002 MAZ

mgr Paweł Sarnecki
geolog inżynierski
upr. geologiczno-inżynierskie: VII-1883
upr. kier. i dozoru geol.: XIII-002 MAZ

Grodzisk Mazowiecki, maj 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
1.1 Uwagi ogólne	3
1.2 Zakres wykonanych robót i badań	4
2. CHARAKTERYSTYKA GEOTECHNICZNA	4
2.1 Warunki gruntowo-wodne	4
2.2 Charakterystyka warstw geotechnicznych	5
3. PODSUMOWANIE I WNIOSKI	6

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1.0 Mapa lokalizacyjna, skala 1:25 000,

Załącznik 2.0 Mapa dokumentacyjna, skala 1: 2000,

Załącznik 3.0 Przekrój Geotechniczny, skala 1:1000/100,

Załącznik 4.1÷4.3 Karty otworów geotechnicznych, skala 1:25,

Załącznik 5.0 Objaśnienia znaków i symboli użytych na kartach i przekrojach.

1. WSTĘP

1.1 Uwagi ogólne

Niniejszą Opinię Geotechniczną sporządzono na zlecenie JKG Technik. Zlecone badania mają na celu określić warunki gruntowo-wodne dla projektowanego przyłącza ciepłowniczego. Posadowienie przedmiotowego przyłącza ciepłowniczego projektuje się na głębokości ok. 0,8÷1,2 m.p.p.t, informacja otrzymana od Zleceniodawcy. Ostateczny poziom oraz sposób posadowienia zostanie określony przez Projektanta oraz Inwestora po zapoznaniu się z niniejszym opracowaniem. Planowana Inwestycja zlokalizowana jest na działce nr ew. 57, obręb 0035 Wolica, gm. Ożarów Mazowiecki, pow. warszawski zachodni, woj. mazowieckie.

Zgodnie z rozporządzeniem [7] planowaną inwestycję wskazuje się zaliczyć **do pierwszej kategorii geotechnicznej.**

Dla potrzeb opracowania Opinii Geotechnicznej wykorzystane zostały:

- [1] PN-B-02481:1998. Geotechnika. Terminologia podstawowa, symbole literowe i jednostki miar.
- [2] PN-B-02479: 1998. Geotechnika. Dokumentowanie geotechniczne. Zasady ogólne.
- [3] PN-B-02480: 1986. Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów.
- [4] PN-EN ISO 14688. Badania geotechniczne. Oznaczanie i klasyfikowanie gruntów.
- [5] PN-B-04452: 2002. Geotechnika. Badania polowe.
- [6] PN-B-03020: 1981. Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednio budowli. Obliczenia statyczne i projektowe.
- [7] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, poz. 463).
- [8] PN-EN 1997-1: Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Część 1: Zasady Ogólne.
- [9] PN-EN 1997-2: Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Część 2: Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego.

1.2 Zakres wykonanych robót i badań

Na badanym terenie przeprowadzono wizję lokalną, a następnie w oparciu o uzyskane informacje na temat planowanej inwestycji wykonano wiercenia w liczbie, metrażu i miejscach uzgodnionych z Zamawiającym. W miejscach lokalizacji planowanego przyłącza ciepłowniczego, teren badań charakteryzuje się dość znaczną zmiennością topograficzną. Wiercenia w terenie zostały wytyczone pomiarami prostokątnymi od punktów charakterystycznych. Do opracowania wykorzystano mapę do celów projektowych otrzymaną od Zleceniodawcy, z naniesioną trasą przebiegu przyłącza ciepłowniczego. Rzędne otworów odczytano z mapy do celów projektowych.

Wiercenia oraz związane z nimi pomiary i badania prowadzono pod stałym dozorem osób posiadających uprawnienia w zakresie dozoru i nadzoru prac geologicznych. W wyniku badań makroskopowych określono wykształcenie litologiczne, uziarnienie, oraz ich genezę. W wykonanych otworach dokonano pomiaru wód gruntowych. Otwory zostały zlikwidowane urobkiem.

W ramach prac terenowych wykonano trzy otwory badawcze: dwa do głębokości 3,0 m p.p.t. i jeden do głębokości 4,0 m p.p.t.

Lokalizację wykonanych robót i badań przedstawiono na *Zał. 1.0* oraz na *Zał. 2.0*. Cechy gruntów, jako podłoża budowlanego określono na podstawie wyników badań polowych zgodnie z [3], [4]. W zakres tych badań (wykonanie wg [5]) wchodziło:

- makroskopowa analiza rodzaju i stanu gruntów (wyniki przedstawiono w *Zał. 4.1÷4.3*);
- makroskopowa analiza rodzaju i stanu gruntów (grunt spoisty), dla gruntów niespoistych orientacyjnie podano stan gruntów na podstawie własnych doświadczeń w pobliżu terenu badań, (wyniki przedstawiono w *Zał. 4.1÷4.3*);
- pomiary położenia zwierciadła wody gruntowej (wyniki przedstawiono w *Zał. 4.1÷4.3*).

Prace terenowe wykonano w dniu 11.05.2026r.

2. CHARAKTERYSTYKA GEOTECHNICZNA

2.1 Warunki gruntowo-wodne

Pod względem fizycznogeograficznym badany teren znajduje się w obrębie mezoregionu: Równina Łowicko-Błońska, stanowiącego część makroregionu: Nizina Środko-

womazowiecka. Rzędna terenu oscyluje w granicach ok. 88,0÷90,0 m n.p.m. W podłożu występują piaski rzeczne i gliny piaszczyste lodowcowe.

W wykonanych otworach pod warstwą nasypów niekontrolowanych (warstwa geotechniczna 0), występują grunty niespoiste: piaski drobne i piaski drobne z domieszką piasków pylastych (warstwy geotechniczne Ia, Ib), o genezie rzecznej. Poniżej zalegają grunty średnio spoiste przewarsatwione mało spoistymi – gliny piaszczyste przewarsatwione piaskami gliniastymi (warstwa geotechniczna II), o genezie lodowcowej. Wymienione grunty występują w stanie: średnio zagęszczonym i plastycznym.

Schemat budowy geologicznej przedstawiono na przekroju geotechnicznym (Załącznik 3.0).

W wykonanych otworach nawiercono zwierciadło wody gruntowej o charakterze swobodnym. Poziom nawiercony i ustalony na głębokości 1,50÷3,30 m p.p.t. tj. ok. 86,85 ÷ 86,70 m n.p.m. Zwierciadło wód podziemnych może ulegać okresowym wahaniom w zakresie 0,5 m w stosunku do stanu nawierconego, szczególnie w okresach intensywne opadów lub roztopów.

Na badanym terenie w podłożu występujące **warunki gruntowe można uznać za proste [7], pod warunkiem posadowienia powyżej zwierciadła wody gruntowej.**

2.2 Charakterystyka warstw geotechnicznych

Na podstawie badań polowych wydzieliła się cztery warstwy geotechniczne. Zestawienie charakterystycznych parametrów geotechnicznych warstw przedstawia *Tab.1* poniżej.

Warstwa geotechniczna 0

Warstwę stanowi poziom nasypów niekontrolowanych, złożonych z mieszaniny piasków pylastych, piasków próchnicznych i piasków drobnych. barwy ciemnobrązowo-szarej, mało wilgotnych, o miąższości ok. 40÷100 cm.

Warstwa geotechniczna Ia

Poziom gruntów niespoistych, wykształcony w postaci piasków drobnych i piasków drobnych z domieszką piasków pylastych, barwy jasnobrązowej, brązowej i jasnoszarej, mało wilgotnych i mało wilgotnych na pograniczu wilgotnych. Grunty te występują w stanie średnio zagęszczonym, o orientacyjnym stopniu zagęszczenia w zakresie $I_D = 0,45 \div 0,50$. Utwory o genezie rzecznej.

Warstwa geotechniczna Ib

Poziom gruntów niespoistych, wykształcony w postaci piasków drobnych, barwy jasnobrązowo-szarej i jasnoszarej, wilgotnych na pograniczu nawodnionych. Grunty te występują w stanie średnio zagęszczonym, o orientacyjnym stopniu zagęszczenia w zakresie $I_D = 0,50 \div 0,55$. Utwory o genezie rzecznej.

Warstwa geotechniczna II

Wykształcona jest w postaci gruntów średnio spoistych przewarstwionych mało spoistymi – glin piaszczystych przewarstwionych piaskami gliniastymi, barwy brązowo-szarej, wilgotnych. Grunty te występują w stanie plastycznym, o stopniu plastyczności $I_L = 0,30$. Utwory o genezie lodowcowej. Symbol konsolidacji – B.

Tab. 1. Zestawienie parametrów geotechnicznych

Warstwa geotechniczna	Rodzaj gruntu	Parametry obliczeniowe							symbol konsolidacji gruntu
		stopień zagęszczenia (stopień plastyczności)	gęstość objętościowa	kąt tarcia wewnętrznego	spójność	moduł pierwotnego odkształcenia gruntu	moduł ścisłości pierwotnej	moduł ścisłości wtórnej	
		$I_D (I_L)$ [-]	ρ' [g/cm ³]	Φ' [°]	C' [kPa]	E_0 [kPa]	M_0 [kPa]	M' [kPa]	
0	nN	-	-	-	-	-	-	-	-
Ia	Pd, Pd+Pπ	0,45	1,50	27,12	-	37 872	50 721	63 401	-
Ib	Pd	0,50	1,64	27,37	-	41 582	55 717	69 646	-
II	Gp//Pg	(0,30)	1,89	14,76	25,20	20 009	26 327	35 102	B

3. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

1. Minimalna głębokość posadowienia ze względu na przemarzanie zgodnie z normą PN-81/B-03020, wynosi 1,0 m p.p.t.
2. W podłożu występują następujące warstwy geotechniczne:
 - **0** – nasypy niekontrolowane (piasek pylasty + piasek próchniczny + piasek drobny), mało wilgotne
 - **Ia** – piaski drobne z domieszką piasków pylastych, mało wilgotne, średnio zagęszczone, $I_D = 0,45 \div 0,50$,
 - **Ib** – piaski drobne z domieszką piasków pylastych, mało wilgotne, średnio zagęszczone, $I_D = 0,50 \div 0,55$,

- **Ic** – gliny piaszczyste przewarstwione piaskami gliniastymi, wilgotne, plastyczne, $I_L = 0,30$,
3. Wymienione grunty, nadają się do bezpośredniego posadowienia projektowanego obiektu.
 4. Projektowane przyłącze ciepłownicze zlokalizowane jest na obszarze Równiny Łowicko-Błońskiej o rzędnej ok. 88,0÷90,0 m n.p.m. Planowaną inwestycję wskazuje się zaliczyć **do pierwszej kategorii geotechnicznej**. Ostateczną decyzję odnośnie kategorii obiektu podejmie Projektant. W podłożu występujące **warunki gruntowe można uznać za proste [7], pod warunkiem posadowienia powyżej zwierciadła wody gruntowej**.
 5. W wykonanych otworach pod warstwą nasypów niekontrolowanych (warstwa geotechniczna 0), występują grunty niespoiste: piaski drobne i piaski drobne z domieszką piasków pylastych (warstwy geotechniczne Ia, Ib), o genezie rzecznej. Poniżej zalegają grunty średnio spoiste przewarstwione mało spoistymi – gliny piaszczyste przewarstwione piaskami gliniastymi (warstwa geotechniczna II), o genezie lodowcowej. Wymienione grunty występują w stanie: średnio zagęszczonym i plastycznym.
 6. W wykonanych otworach nawiercono zwierciadło wody gruntowej o charakterze swobodnym. Poziom nawiercony i ustalony na głębokości 1,50÷3,30 m p.p.t. tj. ok. 86,85 ÷ 86,70 m n.p.m. Zwierciadło wód podziemnych może ulegać okresowym wahaniom w zakresie 0,5 m w stosunku do stanu nawierconego, szczególnie w okresach intensywnych opadów lub roztopów.
 7. W strefie posadowienia projektowanego przyłącza ciepłowniczego występują grunty niespoiste nasypu niekontrolowanego warstwy geotechnicznej 0 i grunty niespoiste warstwy geotechnicznej Ia.
 8. Przy wykonywaniu wykopów należy zwrócić uwagę na zachowanie naturalnej struktury (konsystencji) gruntu w podłożu planowanego przyłącza ciepłowniczego.
 9. Dno wykopu budowlanego należy chronić przed wpływem długotrwałych, niekorzystnych warunków atmosferycznych (intensywne opady, roztopy, przemarzanie), aby nie dopuścić do pogorszenia parametrów wytrzymałościowych gruntów.
 10. Po wykonaniu zasypek należy je odpowiednio zagęścić zgodnie z wytycznymi Projektanta.
 11. Grunty w wykopie w chwili zdjęcia nadkładu mogą ulec częściowo odprężeniu.

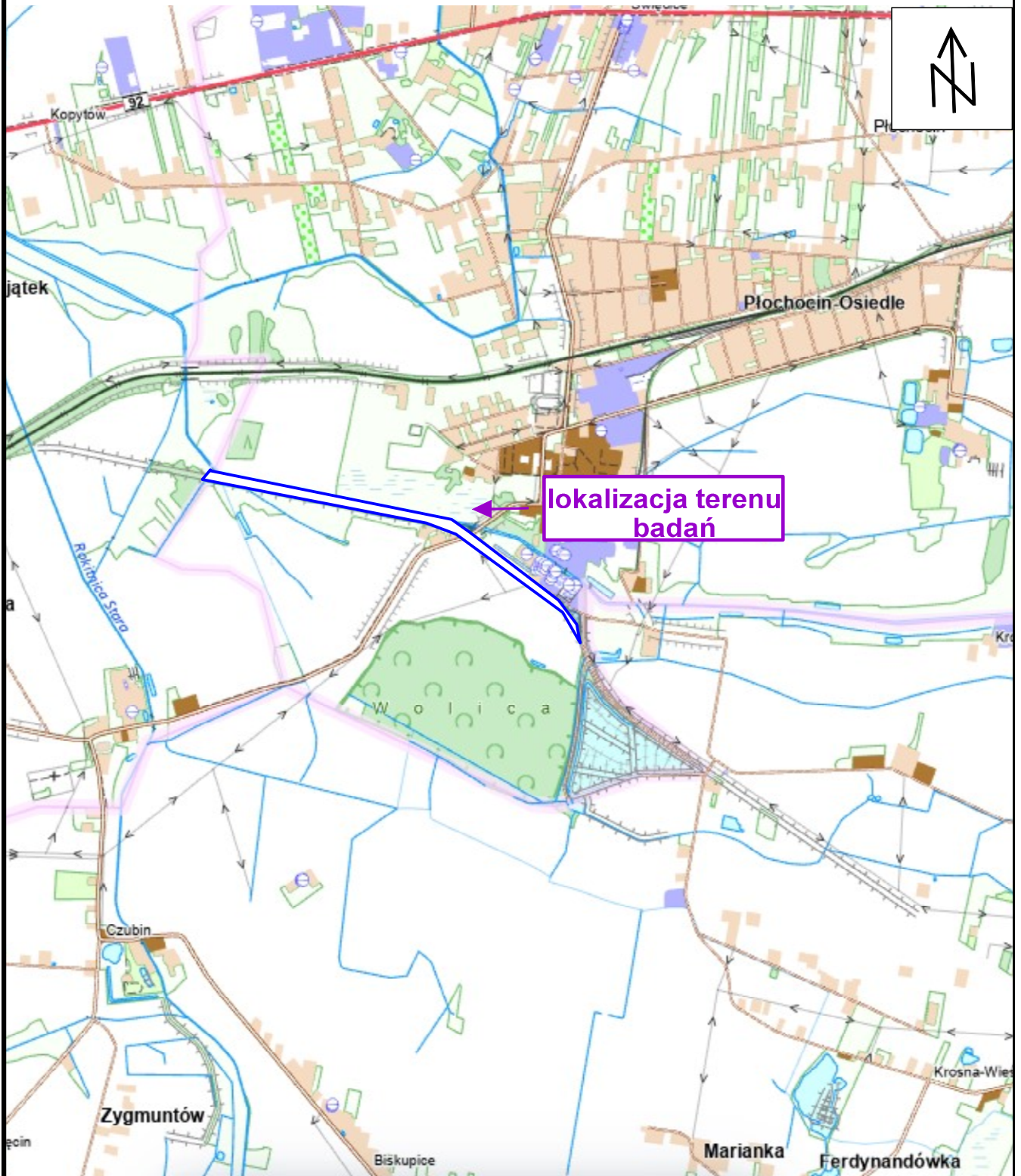
12. Przebieg warstw geotechnicznych na przekroju jest interpolowany i w rzeczywistości może odbiegać od przedstawionego układu.
13. W przypadku posadowienia bezpośrednio w strefie wahań zwierciadła wód podziemnych lub sączeń należy przewidzieć wykonanie izolacji przeciwwilgociowej/przeciwwodnej.
14. Planowana inwestycja powinna być realizowana i eksploatowana w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed przedostawaniem się do niego substancji szkodliwych.
15. W czasie realizacji inwestycji wszelkie napotkane odstępstwa od przyjętego modelu podłoża należy zgłosić wykonawcy opinii w celu umożliwienia nadzoru geologicznego nad prawidłowym wykonaniem robót fundamentowych.

Mapa lokalizacyjna

skala 1: 25 000

Objaśnienia:

 teren badań

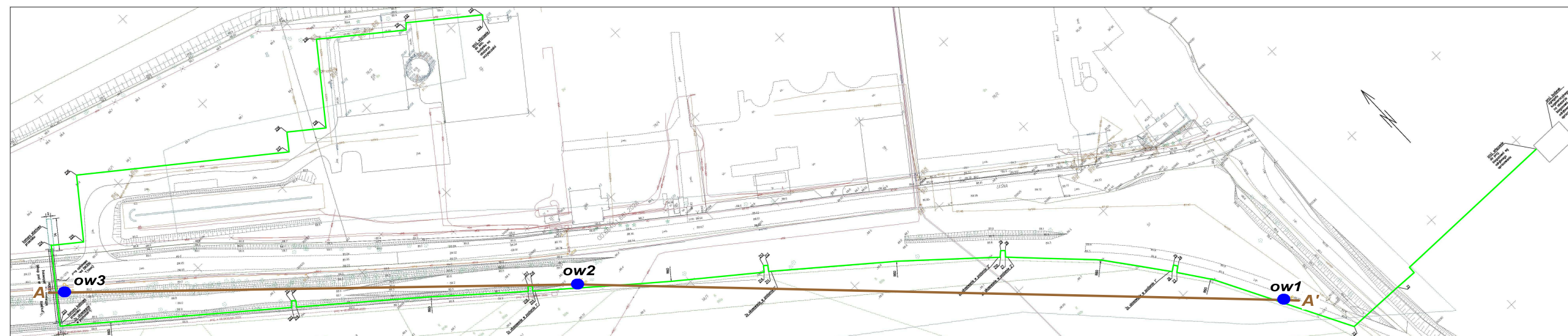
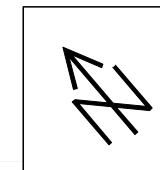


Mapa dokumentacyjna
skala 1:2000

Zał.2.0

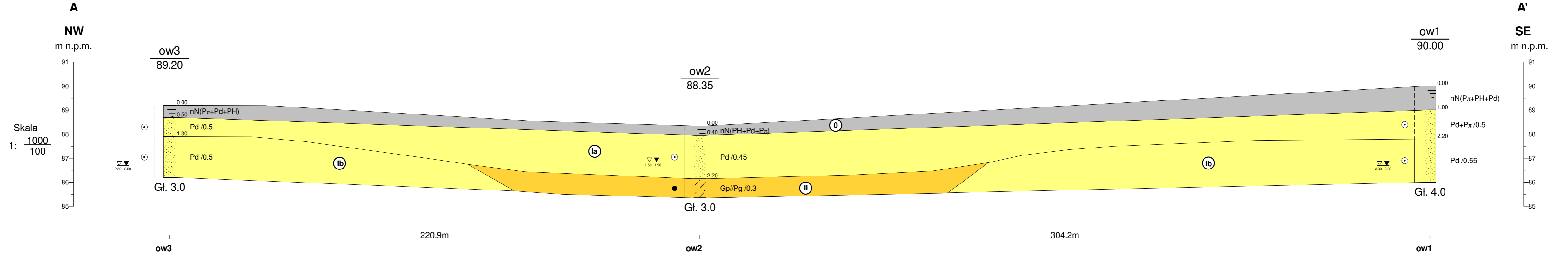
Objaśnienia:

- A — A' lokalizacja i numer przekroju geotechnicznego
- ow1 lokalizacja otworu badawczego
- przebieg projektowanego przyłącza ciepłowniczego



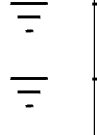
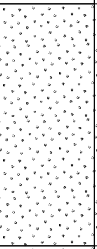
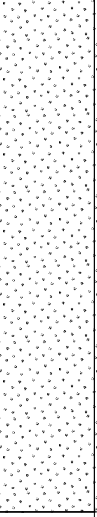
PRZEKRÓJ GEOTECHNICZNY A-A'
 skala pozioma 1:1000
 skala pionowa 1:100

Załącznik 3.0



Us-Geo Paweł Sarnecki			KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO ow1										Zał.Nr: 4.1	
Rejon: dz. nr ew. 57 Miejscowość: Wolica Gmina: Ożarów Mazowiecki Województwo: mazowieckie			Objekt: przyłącze ciepłownicze Zleceniodawca: JKG Technik Wiercenie: Us-Geo Paweł Sarnecki Dozór geologiczny: mgr Paweł Sarnecki					System wiercenia: mechaniczno-obrotowy Rzędna: 90.00 m n.p.m. Skala 1 : 25 Data wiercenia: 2026-05-11					Wiertnica: WH-5	
Wiercenie	Głębokość z wierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot [m]	Opis litologiczny	Symbol gruntu wg PN 86/B02480	Symbol gruntu wg PN-EN ISO	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	Ilość wateczkowań	ID	IL
			[m]											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		Nasypy Nasyp				nasyp niekontrolowany (piasek pylasty+piasek próchniczny+piasek drobny), ciemny brązowo-szary	nN (P π +PH+Pd)	Fills	0					
			1.00		1.00	piasek drobny, brązowy z domieszką piasku pylastego	Pd+P π	FSa+siSa	la	mw			0.5	
		Czwartorzęd Czwartorzęd			2.20	piasek drobny, jasny brązowo-szary	Pd	FSa	lb	w/nw	szg		0.55	
			4.00		4.00									



Us-Geo Paweł Sarnecki		KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO ow3										Zał.Nr: 4.3		
Rejon: dz. nr ew. 57 Miejscowość: Wolica Gmina: Ożarów Mazowiecki Województwo: mazowieckie			Objekt: przyłącze ciepłownicze Zleceniodawca: JKG Technik Wiercenie: Us-Geo Paweł Sarnecki Dozór geologiczny: mgr Paweł Sarnecki					System wiercenia: mechaniczno-obrotowy Rzędna: 89.20 m n.p.m. Skala 1 : 25				Data wiercenia: 2026-05-11		
Wiercenie	Głębokość z wierciadła wody	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot	Opis litologiczny	Symbol gruntu wg PN 86/B02480	Symbol gruntu wg PN-EN ISO	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	Ilość wateczkowań	ID	IL
	[m.p.p.t]		[m]	[m]										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		Nasyby Nasyp				nasyp niekontrolowany (piasek pylasty+piasek drobny+piasek próchniczny), ciemny brązowo-szary	nN (Pπ+Pd+PH)	Fills	0	mw				
		Czwartorzęd Czwartorzęd			0.50	piasek drobny, jasny brązowy	Pd	FSa	la	mw/w	szg	0.5		
					1.30	piasek drobny, jasny szary			lb	w/nw				
					3.00									



Załącznik 5.0

SYMBOLE GEOTECHNICZNE I KLASYFIKACJA GRUNTÓW WG NORM: GEOTECHNICAL SYMBOLS AND SOILS CLASSIFICATION ACC. TO: [1] PN-86/B02480 [2] PN-EN ISO 14688-1 i PN-EN ISO 14688-2

GRUNTY MINERALNE RODZIME

- Ż** - żwir
- Żg** - żwir gliniasty
- Po** - pospółka
- Pog** - pospółka gliniasta
- Pr** - piasek grubo
- Ps** - piasek średni
- Pd** - piasek drobny
- Pπ** - piasek pylasty
- Pg** - piasek gliniasty
- πp** - pył piaszczysty
- π** - pył
- Gp** - glina piaszczysta
- G** - glina
- Gπ** - glina pylasta
- Gpz** - glina piaszczysta zwięzła
- Gz** - glina zwięzła
- Gπz** - glina pylasta zwięzła

- Ip** - ił piaszczysty
- I** - ił
- Iπ** - ił pylasty
- Sa** - piasek
- clSa** - piasek ilasty
- siSa** - piasek pylasty
- sasiCl** - glina ilasta
- saciSi** - glina pylasta
- saSi** - pył piaszczysty
- siCl** - ił pylasty
- clSi** - pył ilasty
- Si** - pył
- saCl** - ił piaszczysty
- Cl** - ił

GRUNTY ORGANICZNE

- Gb** - gleba
- H** - humus
- Nm** - namuł
- T** - torf
- Tw** - torf włóknisty
- Tp** - torf pseudowłóknisty
- Ta** - torf amorficzny
- Gy** - gytia
- Kr** - kreda jeziorna
- Ck** - węgiel kamienny
- Cb** - węgiel brunatny

GRUNTY NASYPOWE [skład]

- nB []** - nasyp budowlany
- nN []** - nasyp niebudowlany

INNE OZNACZENIA

- C** - gruz ceglany
- B** - gruz betonowy
- D** - drewno
- K** - kamienie
- Żl** - żużel
- (+...)** - domieszki
- //** - przewarstwienie
- /** - pogranicze gruntów
- w(w_n)** - wilgotność naturalna
- S_r** - stopień wilgotności
- w_s** - granica skurczu
- w_p** - granica plastyczności
- w_L** - granica płynności

$I_p = w_L - w_p$ - wskaźnik plastyczności

$I_c = \frac{w_L - w_p}{I_p}$ - wskaźnik konsystencji

$I_L = \frac{w - w_p}{I_p}$ - stopień plastyczności

I_D - stopień zagęszczenia

I_{om} - zawartość części organicznej

RESIDUAL MINERAL SOILS

- gravel**
- clayey gravel**
- sand-gravel mix**
- clayey sand-gravel mix**
- coarse sand**
- medium sand**
- fine sand**
- silty sand**
- lightly clayey sand**
- sandy silt**
- silt**
- clayey sand**
- clayey and sandy silt**
- clayey silt**
- sandy clay with silt**
- sandy and silty clay**
- silty clay with sand**

- sandy clay**
- clay**
- silty clay**
- sand**
- clayey sand**
- silty sand**
- sandy silty clay**
- sandy clayey silt**
- sand silt**
- silty clay**
- clayey silt**
- silt**
- sandy clay**
- clay**

ORGANIC SOILS

- humous soil**
- humous**
- organic mud**
- peat**
- fibrous peat**
- pseudofibrous peat**
- amorphous peat**
- gyttja**
- lake marl**
- hard coal**
- brown coal; lignite**

FILLS [composition]

- embankment**
- man made ground**

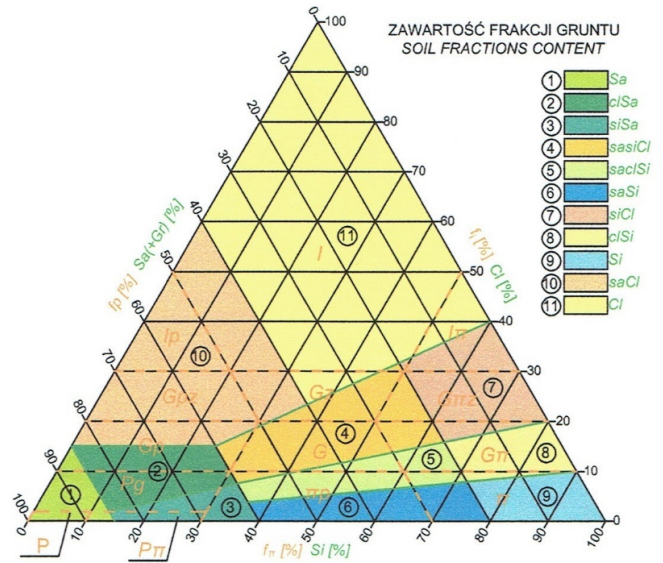
OTHER DENOTATIONS

- crushed brick**
- crushed concrete**
- wood**
- stones**
- slag**
- admixtures**
- interbedding**
- soils boundary**
- natural moisture content**
- degree of saturation**
- shrinkage limit**
- plastic limit**
- natural moisture content**
- plasticity index**
- consistency index**

consistency index

liquidity index

density index



FRACJA GRUNTU

f_i	0,002	$f_{π}$	0,050	f_p	2,0	f_z	40,0	f_s	[mm]
f_i	0,002	$f_{π}$	0,063	f_p	2,0	f_z	63,0	f_s	[mm]
(Cl)		(Si)		(Sa)		(Gr)		(Co-Bo)	

STAN GRUNTU

I_D	0	I_n	0,33	szg	0,67	zg	0,80	bzg	1,0	[]
	bln	15	35	szg	65	zg	85	100	[%]	

bln - bardzo luźny / very loose In - luźny / loose
szg - średniozagęszczony / moderate dense zg - zagęszczony / dense
bzg - bardzo zagęszczony / very dense

KONSYSTENCJA GRUNTÓW SPOISTYCH

I_L	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00	[]
	zw	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00
	pl					
	mpl					
	pl					

zw - zwarty / solid pl - plastyczny / plastic
pzw - półzwarty / semi solid mpl - miękkoplastyczny / soft plastic
tpl - twardoplastyczny / hard plastic pl - płynny / liquid

WODA GRUNTOWA I WILGOTNOŚĆ GRUNTU

Symbol	Suchy / dry	Wilgotny / wet	Nawodniony / saturated
s	suchy / dry		
mw	mało wilgotny / slightly wet		
w	wilgotny / wet		
m	mokry / very wet		
nw	nawodniony / saturated		

sączenia / water infiltration
 nawiercony i ustabilizowany poziom wody gruntowej / drilled and stabilized water table
 ustabilizowany poziom wody gruntowej / stabilized water table
 nawiercony poziom wody gruntowej / drilled water table



WGP.6727.1.147.2026.GG

Ożarów Mazowiecki, dnia 09.04.2026 r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2026-03-13

Wnioskodawca:
JKG Technik Sp. z o.o.

1. Podstawa prawna

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr 454/06 z dnia 2006-09-12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica - Józefów. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 271, poz. 10661 z dnia 2006-12-28.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka ewidencyjna nr **48**, obręb ewidencyjny SHR Wolica

- Tereny dróg dojazdowych (gminna) „18KDD”
- Tereny dróg dojazdowych (gminna) „19KDD”

Działka ewidencyjna nr **57**, obręb ewidencyjny SHR Wolica

- Tereny dróg dojazdowych (gminna) „16KDD”
- Tereny bocznic kolejowych „1KK”
- Tereny dróg zbiorczych (wojewódzka i powiatowa) „2KDZ”
- Tereny dróg dojazdowych (gminna) „15KDD”

Działka ewidencyjna nr **56/7**, obręb ewidencyjny SHR Wolica

- Tereny rolnicze „5R”

Działka ewidencyjna nr **54/7**, obręb ewidencyjny SHR Wolica

- Tereny rolnicze „5R”

Działka ewidencyjna nr **42**, obręb ewidencyjny SHR Wolica

- Tereny bocznic kolejowych „1KK”
- Tereny dróg dojazdowych (gminna) „15KDD”

Działka ewidencyjna nr **40/1**, obręb ewidencyjny SHR Wolica

- Tereny dróg dojazdowych (gminna) „15KDD”
- Teren oczyszczalni ścieków „KO”

Działka ewidencyjna nr **78/3**, obręb ewidencyjny SHR Płochocin

- Teren oczyszczalni ścieków „KO”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „15KDD”, „16KDD”, „18KDD”, „19KDD”, „1KK”, „2KDZ”

Rozdział 33

Tereny Komunikacji KD i KK

§ 80.

Lp. Symbol

- Informacje
- Funkcja Klasa drogi

Zasady zagospodarowania

- Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających
- Informacje minimalna szerokość jezdni
- Ustalenia dla przekroju drogi

1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania

1) 1KDZ

- istniejąca ul. Fabryczna wojewódzka 700
- zbiorcza
- odcinki w obszarze planu według rysunku planu
- 7,0
- skrzyżowania z drogami KDD
- zachowanie istniejących zjazdów
- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
- rezerwa terenu pod wiadukt (poza obszarem planu)
- przedłużenie drogi 8KDD pod wiaduktem w kierunku wschodnim
- część drogi poza obszarem planu

2) 2KDZ

- istniejąca ul. Rokicka wojewódzka 701
- zbiorcza
- odcinki w obszarze planu według rysunku planu
- 7,0
- skrzyżowania z drogami KDD
- zachowanie istniejących zjazdów
- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
- strefa ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne 57-63/46 ustalenia § 26 ust. 2

3) 3KDZ

- istniejąca ul. Lipowa wojewódzka 701
- zbiorcza
- odcinki w obszarze planu według rysunku planu
- 7,0m
- skrzyżowania z drogami KDD
- zachowanie istniejących zjazdów
- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
- część drogi poza obszarem planu

4) 1KDD

- istniejąca ul. Lipowa gminna
- dojazdowa
- 10,0m -12,0m
- 5,0 m
- aleja drzewa pomniki przyrody ustalenia §22
- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych

5) 2KDD

- istniejąca gminna
- dojazdowa
- 12,0m
- 5,0m
- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
- miejsca postojowe

6) 3KDD

- istniejąca ul. Ogródkowa gminna
- dojazdowa
- 10,0m
- 5,0m
- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
- miejsca postojowe
- obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

7) 4KDD

- istniejąca ul. Radosna

- dojazdowa
 - 12,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów
 - miejsca postojowe
- 8) 5KDPJ
- projektowany i istniejący
 - ciąg pieszo-jezdny gminna
 - 8,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów
 - miejsca postojowe
 - zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
- 9) 6KDD
- istniejąca ul. Fabryczna gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych
- 10) 7KDD
- istniejąca ul. Fabryczna z placami gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m-12,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów
- 11) 8KDD
- projektowana gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów
 - miejsca postojowe
 - przejazd pod wiaduktem do ul. Kolejowej
- 12) 9KDD
- projektowana gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m
 - 5,0m
 - miejsca postojowe
- 13) 10KDD
- ul. Kasztanowa gminna
 - dojazdowa
 - 10,0
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów
 - miejsca postojowe
 - szpalery drzew
 - ścieżka rowerowa
- 14) 11KDD
- istniejąca ul. Monopolowa gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m
 - 5,0m

- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
 - miejsca postojowe
 - szpalery drzew
- 15) 12KDD
- istniejąca gminna
 - dojazdowa
 - 12,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
 - miejsca postojowe
- 16) 13KDD
- istniejąca ul. Uroczą gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m-5,0m w obszarze planu
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
 - miejsca postojowe
- 17) 14KDPJ
- istniejący gminny
 - ciąg pieszo-jezdny
 - 8,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
 - miejsca postojowe
- 18) 15KDD
- istniejąca ul. gminna Leśna
 - dojazdowa
 - 12,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
 - miejsca postojowe
- 19) 16KDD
- istniejąca gminna
 - dojazdowa
 - 12,0m
 - 5,0m
 - obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi
- 20) 17KDPJ
- istniejący i projektowany
 - ciąg pieszo-jezdny gminna
 - 6,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
 - zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
- 21) 18KDD
- istniejąca gminna
 - dojazdowa
 - 15,0m, 7,5 m w obszarze planu, 10,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
- 22) 19 KDD
- istniejąca gminna
 - dojazdowa

- 10,0-12,0m
 - 5,0m
 - teren po bocznicy
 - szpalery drzew
- 23) 20KDD
- istniejąca i projektowana gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
- 24) 21KDD
- projektowana gminna
 - dojazdowa
 - 10,0m
 - 5,0m
 - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
- 25) 1KK istniejąca
- zmienna
 - teren po bocznicy do EC Moszna
- 26) 2KK
- istniejąca
 - zmienna
 - czynna bocznicą do POLMOS-u
- 27) 3KK
- istniejąca
 - zmienna
 - czynna bocznicą do POLMOS-u

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
- 1) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed realizacją dróg (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych
 - 2) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice dróg
3. Zasady ochrony środowiska i przyrody w sąsiedztwie alei z pomnikami przyrody ustalenia § 22
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
5. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Dla „KO”

Rozdział 29

Teren oczyszczalni ścieków KO

§ 76.

Oznaczenie terenu

KO

1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania
 - 1) przeznaczenie podstawowe oczyszczalni ścieków
 - 2) przeznaczenie uzupełniające obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, dojazd i dojścia, miejsca postojowe
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne maszty telefonii komórkowej
 - 4) zasady zagospodarowania zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji
zagospodarowanie działki zielenią
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy od dróg i rzeki Utraty zgodnie z rysunkiem planu lokalizacja istniejących i nowych obiektów według warunków ustalonych w przepisach odrębnych
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna na terenie do 30%
 - 3) powierzchnia utwardzona na terenie do 20%
 - 4) wysokość budynków wysokość zabudowy do ustalone w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
 - 5) kształt dachów dachy płaskie lub spadziste 25-45°
 - 6) kolorystyka
 - a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach
 - b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
 - 7) reklamy na ogrodzeniu
 - 8) ogrodzenia
 - a) ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających dróg za chodnikiem o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu
 - b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
 - c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki
 - d) ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych
 - e) na skrzyżowaniu drogi zbiorczej z drogami KDD i wewnętrznymi ustala się narożne ścieżki linii ogrodzeń niesymetryczne, nie mniejsze niż 10,0m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5,0 m wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej
4. Parametry, wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości
 - 1) minimalne powierzchnie działek zachowuje się teren KO jako odrębną całość funkcjonalno-przestrzenną
 - 2) zasady i warunki podziału terenu
 - a) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej
 - c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
 - d) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z nowymi zjazdami na drogę KDZ bez zgody zarządcy drogi
6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
 - 1) oznacza się potencjalny obszar zagrożenia powodziowego dla którego obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne
 - 2) ustala się nakaz zabezpieczenia istniejących obiektów oczyszczalni
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
 - 1) zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Plan ustala zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych
 - 2) zakaz zabudowy i użytkowania terenu nie związanego z funkcją podstawową
 - 3) przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)

8. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1) ochrona środowiska

- a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
- b) ustala się zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko na terenach położonych w potencjalnej strefie oddziaływania oczyszczalni
- c) ustala się sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w terenie KO w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza wskazanym zasięgiem oddziaływania oczyszczalni

2) ochrona przyrody nie określa się

9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

nie określa się

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
- 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych
- 3) wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 38

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

nie określa się

13. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Dla „5R”

Rozdział 22 **Tereny rolnicze R**

§ 69.

Oznaczenie terenu

1R-8R

1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania

- 1) przeznaczenie podstawowe tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- 2) przeznaczenie dopuszczalne sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej
- 3) zasady zagospodarowania tereny upraw bez zabudowy zagrodowej

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji
ochrona gruntów rolnych i zachowanie zadrzewień przydrożnych

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy linie zabudowy dla sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 90%
- 3) reklamy nie dopuszcza się
- 4) ogrodzenia
 - a) ogrodzenia terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu
 - b) grodenie terenu z uwzględnieniem ochrony drzew pomników przyrody i drzew w nasadzeniach szpalerowych
 - c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
 - d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych
 - e) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i 5 m

wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej

f) ustala się ażurowe ogrodzenia od strony Rzeki

Utraty i otwartych rowów melioracyjnych szczegółowych odsunięte, co najmniej 6,0m od brzegu rzeki

Utraty i 1,5m od brzegu rowów

4. Parametry, wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

zasady i warunki podziałów podziały zgodnie z przepisami odrębnymi

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1) na terenach 1R, 2R i 3R oznacza się potencjalny obszar zagrożenia powodzią obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne

2) ustala się zakaz zabudowy w obszarze zagrożenia powodzią

3) zabezpieczenie terenu przed powodzią poprzez utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1) zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą

2) a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych

b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów melioracji szczegółowej doprowadzających do rzeki Utraty, dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg

c) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5 m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew

3) ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi

4) teren w zasięgu strefy od cmentarza: w odległości do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody

5) zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej

7

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1) ochrona środowiska

a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi

b) ustala się ochronę zieleni

c) teren 5R w zasięgu oddziaływania oczyszczalni ścieków KO ustalenia § 76 ust. 1 pkt 8 lit b

2) ochrona przyrody

a) tereny w W. O. CH. K odpowiednio zgodnie z § 21

b) na terenach 4R, 5R przylegających do rezerwatu przyrody "Wolica" ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich prac związanych z melioracją terenów, w szczególności prac związanych z rowami melioracyjnymi (dotyczy rowu 2WS i terenu stawów 3WS).

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) w terenie 1R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-68/22 ustalenia § 26 ust. 2

2) w terenach 3R i 5 R strefy ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 57-63/46 - ustalenia § 26 ust. 2

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II

2) obsługa komunikacyjna odpowiednio, od strony przyległych dróg

3) zakazuje się lokowania parkingów

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

zakazuje się trwałych nasadzeń o charakterze leśnym lub sadowniczym na terenach 1R, 2R i 3R w obszarze zagrożenia powodzią

Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy określa się stawkę procentową w wysokości 0%

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

Dział I Zakres regulacji planu

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica-Józefów zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają; od zachodu - granice administracyjne części wsi Wolica (obręb SHR Wolica) przebiegające wzdłuż zachodniej granicy gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z granicą gminy Błonie; od północy-wzdłuż północnej granicy terenu PKP na dz. nr ew. 16, od wschodu wzdłuż zachodniej granicy ul. Fabrycznej przebiegającej wzdłuż granic wsi Płochocin i wsi Wolica (obręb S H R Wolica), następnie wzdłuż północnej granicy ul. Lipowej we wsi Płochocin (obręb SHR Płochocin) i dalej na południe osi ul. Uroczej, następnie przez dz. nr ew.27/7 i wzdłuż granic działek nr ew. 27/6, 27/13 w kierunku rzeki Utraty, dalej wzdłuż wspólnej granicy administracyjnej gmin Ożarów Mazowiecki i Brwinów.
3. Z obszaru planu wyłącza się dwa tereny (oznaczone i opisane na rysunku planu), dla których sporządzono i obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
- 1) we wsi Wolica (obręb SHR Wolica), dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 254/00 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 grudnia 2000r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 53, poz. 510;
 - 2) we wsi Wolica (obręb SHR Wolica), dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr 295/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 182, poz. 2996.
4. Oznacza się na rysunku planu teren zamknięty (tereny PKP), o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.).
5. Granice obszaru objętego planem i terenów, o których mowa w ust. 3 i 4 wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki".

- § 3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania-stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) rysunek w skali 1:5000 - tereny zmeliorowane- stanowiący załącznik nr 4* do niniejszej uchwały.

- § 4. 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 obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) funkcje terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 6) granice stref (zasięg) oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
 - 7) korytarze linii elektroenergetycznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, (granice nowych działek i linie

rozgraniczające dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady podziału na działki;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem planu (cyframi i literami);
- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice terenów oznaczone na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 10) strefie zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 11) usługach towarzyszących - 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 (usługi handlu, gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, prywatne pracownie projektowe itp.);
- 12) usługach i produkcji - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia

standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;

13) terenach realizacji celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;

14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;

15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich); zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych;

16) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych oznaczającą budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość;

17) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;

18) orientacyjnej linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć granice wydzielonej działki w tym działki pełniącej funkcję drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 19 zwanej dalej w planie linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej;

19) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;

20) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;

21) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;

22) zharmonizowaniu z otoczeniem - należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;

23) ochronie drzew - należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;

24) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz. 149 z późn. zm.) ze zmianami z 2001r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161 poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w odniesieniu do opisu granic;

25) opinii geotechnicznej - należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie, sondowań, wykopów sporządzonej przez geologa lub osobę z uprawnieniami budowlanymi;

26) ekspertyzie geotechnicznej - należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie badań polowych i określony w sposób jakościowy na podstawie wartości tabelarycznych i norm przez geologa lub osobę z uprawnieniami budowlanymi.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa i funkcja usługowo - produkcyjna w tym produkcja rolnicza.

2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 5) teren zabytkowego parku podworskiego z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/MW;
- 6) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny usług handlu - oznaczone na rysunku planu symbolem UH;
- 8) teren usług oświaty i sportu - oznaczony na rysunku planu symbolem UO/US;
- 9) teren usług kultury - oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
- 10) tereny usług oświaty przedszkola - oznaczone na rysunku planu symbolem UOp;
- 11) teren usług zdrowia - oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 12) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 13) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 14) tereny zieleni parkowej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 15) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 16) tereny: rzeki Utraty, stawów i rowu melioracji szczegółowej - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 17) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 18) teren ogrodów działkowych - oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 19) teren lasu - rezerwatu przyrody "Wolica" oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 20) tereny ujęć wody - oznaczone na rysunku planu symbolem WZ;
- 21) tereny stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV - oznaczone na rysunku planu symbolem E i czarnym trójkątem;
- 22) teren oczyszczalni ścieków - oznaczony na rysunku planu symbolem KO;
- 23) tereny przepompowni ścieków - oznaczone na rysunku planu symbolem KOp;
- 24) teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwa - oznaczony na rysunku planu symbolem C;
- 25) tereny parkingów, zespołów garażowych i placów - oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 26) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem K z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KDZ - drogi zbiorcze,
 - b) KDD - drogi dojazdowe,
 - c) KDPJ - ciągi pieszo-jezdne.
 - d) KK - bocznic kolejowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej

uchwale Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 9. Ustala się układ głównych przestrzeni publicznych:

- 1) stanowiące osie osiedla Józefów ul. Fabryczna, ul. Kasztanowa, ul. Lipowa wraz z placami;
- 2) tereny związane z usługami oświaty i zdrowia;
- 3) tereny zieleni parkowej związane z zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) tereny urządzonej zieleni parkowej.

§ 10. W przestrzeniach publicznych ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
- 2) urządzenie ścieżek rowerowych;
- 3) zapewnienie warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźby, pomniki, słupy i wiaty przystankowe, słupy informacyjne, pojemniki na zielenią ozdobną, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną;
- 5) zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń przyjęte dla całego obszaru planu;
- 6) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Ożarów Mazowiecki.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11. Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 12. W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych.
- 6) zasady realizacji i sytuowania reklam, ogrodzeń i obiektów małej architektury.

§ 13. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

§ 14. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania działek pod drogi oraz poszerzenia dróg;
- 6) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 15. Oznacza się na rysunku planu potencjalny obszar zagrożenia powodzią, oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarze.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 16. Oznacza się, na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 17. 1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

2. Zgodnie z § 89 w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r.

§ 18. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 19. Oznacza się na rysunku planu granice stref od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefach.

Rozdział 2 Ochrona środowiska i przyrody

§ 20. Wskazuje się granicę rezerwatu leśnego "Wolica" o powierzchni 50,53ha powołanego zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z dnia 25 lipca 1984r.), jako jedyne go zachowanego fragmentu naturalnej przyrody lasów łągowych i fragmentu grądu niskiego w dolinie rzeki Utraty. Na terenach przylegających do rezerwatu ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich prac związanych z melioracją terenów, w szczególności prac związanych z rowami melioracyjnymi.

§ 21. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W. O. CH. K. wyznaczonego w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.), w którym obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880);

- 1) podczas prac ziemnych oraz prac związanych z urządzeniem zieleni należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa i krzewy;
- 2) należy zachować w stanie nie przekształconym brzeg rzeki Utraty, za wyjątkiem prowadzenia prac ziemnych związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych.

§ 22. 1. Wskazuje się pojedyncze drzewa ustanowione jako pomniki przyrody na podstawie stosownego rozporządzenia wojewody:

Nr ewidencji | lokalizacja | opis drzew | ilość

1040 | Wolica droga od szkoły do parku - ul. Lipowa | aleja: | 96

- 92 lipy drobnolistne
- 2 akacje białe
- 1 jesion wyniosły
- 1 klon jesionolistny

2. Przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony drzew:

- 1) wskazuje się 15m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi;
- 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektu;
- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- 5) zabrania się zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego;
- 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 7) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji wokół pomników.

- § 23.** 1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.
2. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.
 3. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.
 4. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.
 5. Ustala się warunki funkcjonowania obiektów zabudowy usługowo - produkcyjnej i obiektów usług:
 - a) ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - b) jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko;
 - c) ustala się wyposażenie terenu usług w infrastrukturę miejską.
 6. Ustala się warunki ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.
 7. Ustala się warunki realizacji zabudowy w zasięgu oddziaływania oczyszczalni ścieków.

- § 24.** 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty i rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających do rzeki.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew.
 3. Ustala się zachowanie w stanie nie przekształconym, istniejące w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, skupiska zadrzewień i zakrzewień towarzyszące oczkom wodnym lub rowom melioracyjnym.
 4. Ustala się ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.
 5. Określa się możliwości wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych.
 6. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 18.

§ 25. W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego, ustala zasady ochrony przed hałasem a także określa standardy akustyczne terenów.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego

- § 26.** 1. Ustala się granicę parku krajobrazowego z drugiej połowy XIX w. 7ZP i ZP/MW, z zachowanymi pojedynczymi drzewami do ochrony konserwatorskiej i określa się cechy elementów podlegające ochronie, określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania oraz ustala warunki dostosowania do współczesnych funkcji.
2. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. 57-63/22 i 57-63/46), w formie stref ochrony

konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami 57-63/22 i 57-63/46. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków-przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - 5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. Ustala się ochronę kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczkach placyków.

§ 27. 1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego - zespołu zakładu przemysłowego i osiedla przyfabrycznego, zachowanie układu dróg i zieleni.

2. Zachowuje się przebiegi dróg, zasady podziału na działki oraz parametry zabudowy (wysokości, gabaryty obiektów).

3. Ustala się, objęcie ochroną konserwatorską, następujących obiektów:

- 1) obiekty na terenie Zakładów Spirytusowych;
- 2) budynek szkoły (teren UO);
- 3) budynki mieszkalne (tereny 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW);
- 4) budynek dawnej wagi (teren 4U);
- 5) budynek przedszkola (teren 1UOp).

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 28. 1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:

- 1) istniejące drogi zbiorcze KDZ- 1KDZ część ul. Fabrycznej (700), 2KDZ ul. Rokicka (nr 701) i 3KDZ ul. Lipowa (nr 701);
- 2) drogi dojazdowe -KDD;
- 3) ciągi pieszo-jezdne -KDPJ;
- 4) drogi eksploatacyjne KDE.

3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

§ 29. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) drogi zbiorcze KDZ poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania i włączenia dróg oraz zachowane zjazdy;
- 2) drogi dojazdowe -KDD;
- 3) ciągi -pieszo jezdne KDPJ;
- 4) drogi eksploatacyjne -KDE.

§ 30. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej 1KDZ-w ciągu ul. Fabrycznej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu zachodnią linię rozgraniczającą drogi 1KDZ-ul. - ul. Fabrycznej, dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni;
- 2) w miejscu przecięcia się drogi 1 KDZ z torami PKP do granicy terenu PKP ustala się rezerwę terenową pod

bezkolizyjny przejazd (wiadukt) nad torami;

3) dopuszcza się uściślenie zakresu terenowego przejazdu na podstawie projektu budowlanego bez zmiany niniejszego planu;

4) wyznacza się korytarz zamiennej drogi dojazdowej wzdłuż torów do stacji PKP z przejazdem pod wiaduktem;

5) ustala się szczególne warunki powiązań drogi 1KDZ- z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 31. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej i 2KDZ ul. Rokickiej:

1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi 2KDZ- dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni;

2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi 2KDZ- z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu i zjazdami zachowanymi.

§ 32. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej i 3KDZ -część ul. Lipowej:

1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi 3KDZ-ul.Lipowej dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni;

2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi 3KDZ- z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu i zjazdami zachowanymi.

§ 33. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;

2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg zgodnie z domiarem na rysunku planu;

3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo;

4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;

5) ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej.

§ 34. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m oraz ciągi pieszo - jezdne.

2. Chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 35. 1. Ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDZ.

2. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni.

§ 36. Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

§ 37. Dopuszcza się lokalizacje obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów w terenach U/P, P i KP.

- § 38.** 1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):
- 1) ustala się miejsca postojowe na własnej działce inwestycyjnej z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie zatok parkingowych w liniach rozgraniczających dróg KDD, KPJ i dróg wewnętrznych;
 - 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt 1 i 2.
 - 4) ustala się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
- 1) zabudowa wielorodzinna - na własnej działce budowlanej 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie (bilansowane z miejscami w garażach);
 - 2) zabudowa jednorodzinna - na własnej działce 2-3 miejsca postojowe (bilansowane z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
 - 3) obiekty biurowo-administracyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy -30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep;
 - 5) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 6) usługi oświaty - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - 7) handel ekspozycyjny - 20 miejsc postojowych na 1000m² p. uż. i 0,15 miejsca postojowego na autokar na 1000m² p. użytkowej;
 - 8) sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na obiekt;
 - 9) hotel - 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 10) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
 - 11) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 12) hurtownie bez handlu detalicznego - 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
 - 13) hurtownie ze sprzedażą detaliczną - 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
 - 14) zakłady produkcyjne - 3 miejsca postojowe/100 zatrudnionych z uwzględnieniem rotacji;
 - 15) cmentarz - 10 miejsc dla samochodów osobowych i 2 autokary;
 - 16) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu

- § 39.** 1. Ustala się zasadę obsługi nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane.
2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia, dopuszcza się zmiany przebiegu sieci na podstawie projektów budowlanych lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.
4. Do obiektów budowlanych istniejących i projektowanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).
7. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
8. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
9. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
10. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 40. 1) zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł; z wodociągu zakładowego i wodociągu grupowego Świącice - z ujęcia wody i stacji uzdatniania w Świącicach (poza obszarem planu), spiętej z ujęciem wody i stacją uzdatniania Gołaszew - (poza obszarem planu), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych oraz do czasu realizacji sieci z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych i wierconych) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 41. 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych przy pomocy istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej:

- a) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym,
- b) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być wstępnie podczyszczone w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działki inwestycyjnej niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- c) przyjmuje się, że odbiornikiem ścieków będzie lokalna mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków na terenie KO,
- d) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- e) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do istniejącej kanalizacji deszczowej;

2) wody opadowe:

- a) wody opadowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych komunikacji (drogi KDZ) winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych oraz zawiesin i poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami odprowadzane do rowów w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
- c) wody opadowe z pozostałych terenów odprowadzane będą na teren w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni lub do rowu,
- d) zachowuje się rowy melioracji szczegółowej - dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy,
- e) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych wymaga uwzględnienia warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika,
- f) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo

zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U/P i P.

g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 42. 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwy zakład energetyczny na podstawie programu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy:

- a) ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych,
 - b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15kV w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - c) ustala się projektowanie systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
 - d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
 - e) należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV na warunkach określonych przez z operatora sieci,
 - f) realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach o wymiarach 2,0m x 3,0m przy drogach z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

§ 43. 1) ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;

- 2) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej gazu przewodowego na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu;
 - 3) zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków: minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.
- Telekomunikacja

§ 44. 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora;

- 2) rozproszczenie linii abonenckich liniami kablowymi lub napowietrznymi.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 45. 1) z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub paliwa odnawialne;

- 2) dla nowej zabudowy wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków i biomasy.

Usuwanie odpadów

§ 46. 1) ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,

- b) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
- c) odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki;
- 2) zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 47. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 Działu II niniejszej uchwały.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 83. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.

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

Otrzymują

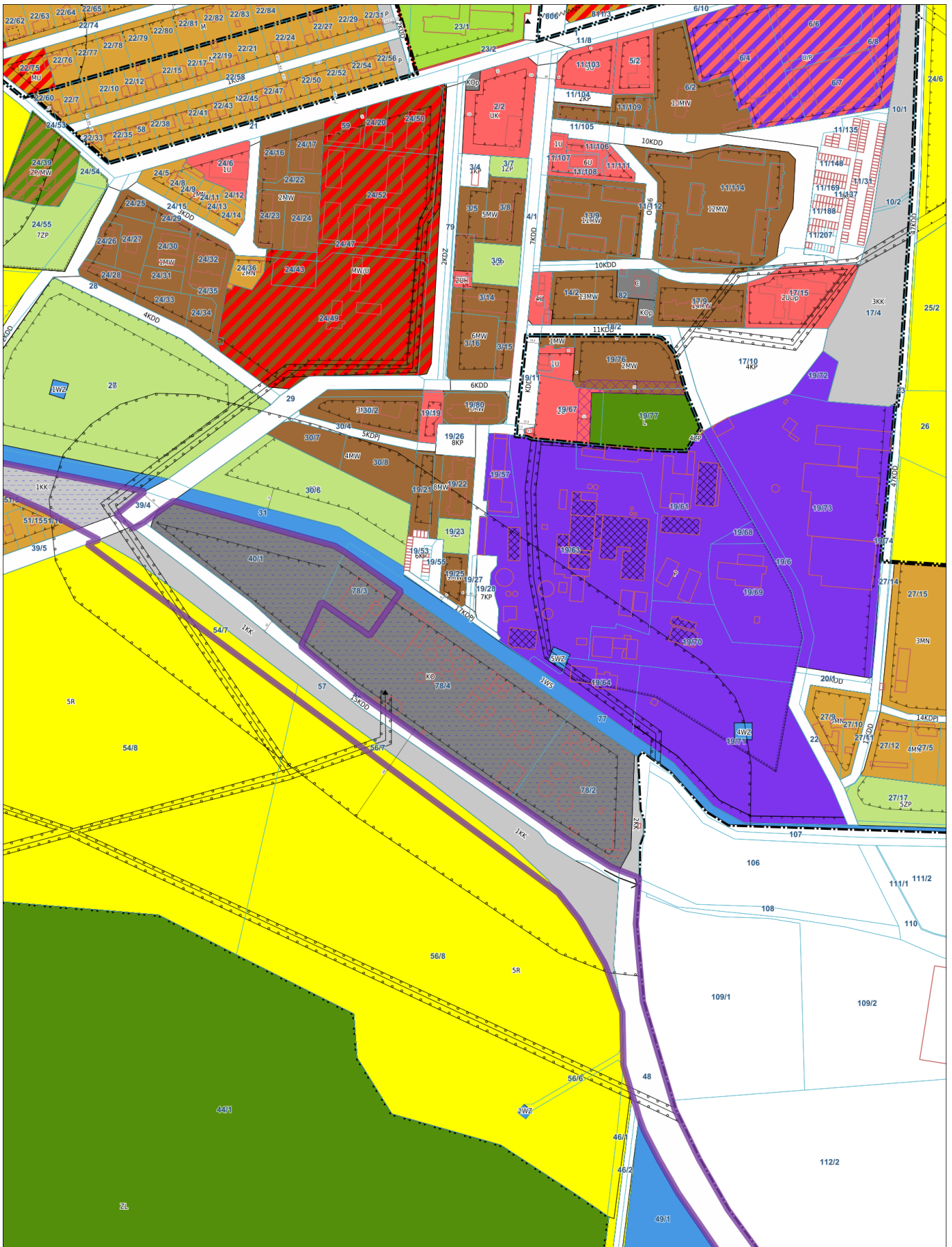
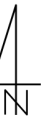
1. JKG Technik Sp. z o.o.
2. a/a



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą 454/06 z dnia 2006-09-12

Załącznik do sprawy WGP.6727.1.147.2026.GG, data wydania 2026-04-09

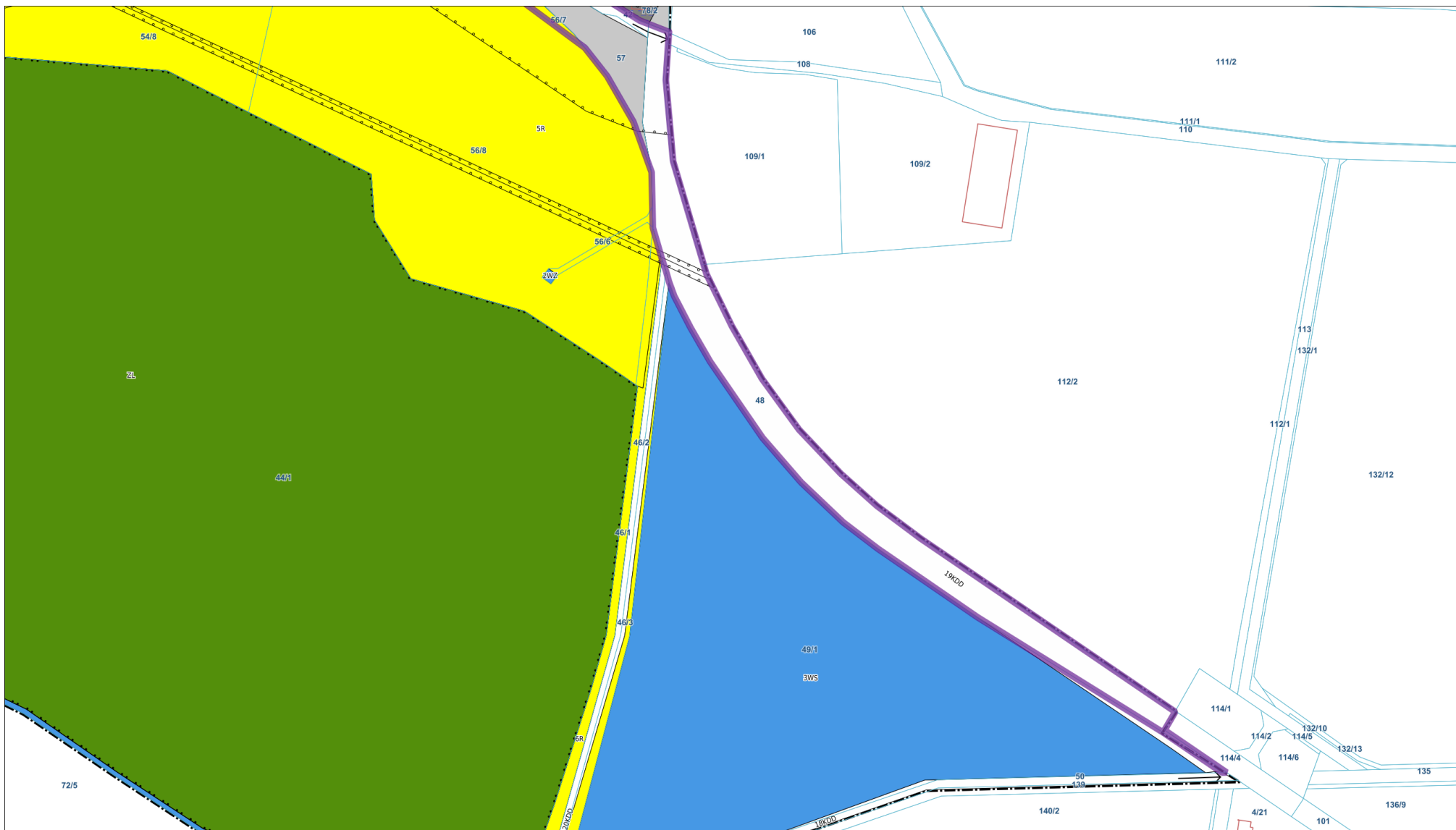
skala 1 : 5000



Dotyczy działki numer 48 z obrębów SHR Wolica, numer 57 z obrębów SHR Wolica, numer 56/7 z obrębów SHR Wolica, numer 54/7 z obrębów SHR Wolica, numer 42 z obrębów SHR Wolica, numer 40/1 z obrębów SHR Wolica, numer 78/3 z obrębów SHR Płochocin



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego zatwierdzonego uchwałą 454/06 z dnia 2006-09-12
Załącznik do sprawy WGP.6727.1.147.2026.GG, data wydania 2026-04-09
skala 1 : 5000






Dotyczy działki numer 48 z obrębu SHR Wolica, numer 57 z obrębu SHR Wolica, numer 56/7 z obrębu SHR Wolica, numer 54/7 z obrębu SHR Wolica, numer 42 z obrębu SHR Wolica, numer 40/1 z obrębu SHR Wolica, numer 78/3 z obrębu SHR Płochocin






























Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 454/06 z dn. 12.09.2006 r.














OGÓLNE

	Granica planu		Nieprzekraczalna linia zabudowy		Linia wymiarowa
---	---------------	---	---------------------------------	---	-----------------

PRZEZNACZENIA TERENU

	ZC	Teren cmentarza		ZL	Teren lasu - rezerwat przyrody "Wolica"		P	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	KO	Teren oczyszczalni ścieków		ZD	Teren ogrodów działkowych		UK	Teren usług kultury
	UO/US	Teren usług oświaty i sportu		UOp	Teren usług oświaty (przedszkole)		UZ	Teren usług zdrowia
	G	Teren wymiennikowni ciepła		MW/U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej		U/P	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	ZP/MW	Teren zabytkowego parku podworskiego z budynkiem mieszkalnym		TZ	Teren zamknięty		KK	Tereny bocznic kolejowych
	KDPJ	Tereny ciągów pieszo jezdnych		KDD	Tereny dróg dojazdowych (gminna)		KDZ	Tereny dróg zbiorczych (wojewódzka i powiatowa)
	KP	Tereny parkinków, zespoły garaży		KOp	Tereny przepompowni ścieków		R	Tereny rolnicze
	WZ	Tereny ujęć wody		UH	Tereny usług handlu		WS	Tereny wód powierzchniowych (rzeka, stawy, rowy)
	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej		MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	U	Tereny zabudowy usługowej		ZP	Tereny zieleni parkowej			

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	Obiekty do objęcia ochroną		Granica rezerwatu przyrody "Wolica"		Ścieżki rowerowe
	Zasięg oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej, korytarze linii elektroenergetycznych, granica strefy od cmentarza, zasięg oddziaływania oczyszczalni ścieków		Granica strefy ochrony konserwatorskiej - park podworski		Granica strefy ochrony konserwatorskiej - założenie urbanistyczne
	Granica warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu W.O.CH.K.		Kierunki rozwoju komunikacji		Linie elektroenergetyczne 15kV
	Strefy ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne		Wiadukt		Obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
	Stacja elektroenergetyczna 15/0,4kV				

Ożarów Mazowiecki, dn. 23.04.2026

Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego

WOŚIR.6220.1.12.2026

Postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania

Na podstawie art. 61a Ustawy kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.), po analizie wniosku AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o, ul. Gottlieba Daimlera 1, z dnia 31 marca 2026 r., L.dz.6182/3/2026 o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

postanawiam

odmówić wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na:

„Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej w m. Krosna wieś do instalacji GEA-NOVA Sp. z o.o.”.

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2026 r. do Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego wpłynął wniosek AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z .o.o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa przyłącza ciepłowniczego z biogazowni rolniczej w m. Krosna do instalacji GEA-NOVA Sp. z .o.o.”.

W opisanym zakresie przedsięwzięcie nie zostało ujęte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.).

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.



Z up. Burmistrza
Robert Głazowski
Naczelnik Wydziału Ochrony
Środowiska i Rolnictwa

Na postanowienie służy zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, za pośrednictwem Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego, w terminie 7 dni od daty doręczenia.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o. Monika Repeć, JKG Technik Sp. z o.o., ul. Kartuska 395, 80-125 Gdańsk.
2. a/a.

Burmistrz Ożarów Mazowieckiego
ul. Kolejowa 2
05 – 850 Ożarów Mazowiecki

Ożarów Mazowiecki, dnia 2026-04-29

WIR.6850.66.2026.AŻ

D E C Y Z J A Nr 66/03/26
w sprawie zezwolenia na lokalizację infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 39 ust. 3, 3a i 5 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2025 r., poz. 889 ze zm.) i art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz., 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27-04-2026 r. złożonego przez Inwestora

JGK TECHNIK Sp. z o. o., ul. Kartuska 395, 80 – 125 Gdańsk

Z E Z W A L A M

na lokalizację w pasie drogi nr:

a) 410622W ul. **Leśna** tj. dz. nr ewid. **42** obręb 0035 SHR Wolica

urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego:

b) **infrastruktury energetycznej tj. przyłącza ciepłowniczego 2xDN100 w rurze osłonowej DN 300**

według lokalizacji przedstawionej w załączniku graficznym do niniejszej decyzji, na następujących warunkach:

- 1) projekt należy sporządzić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściciela sieci,
- 2) jeżeli budowa, przebudowa lub remont drogi wymagać będzie przełożenia w/w urządzenia, koszt tego przełożenia poniesie jego właściciel — art. 39 ust. 5 Ustawy o drogach publicznych,
- 3) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia Burmistrza Ożarów Mazowieckiego jako zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym zgodnie z art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, o które należy wystąpić do zarządcy drogi w trybie i na warunkach określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego,
- 4) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia Burmistrza Ożarów Mazowieckiego jako zarządcy drogi na umieszczenie w pasie drogowym urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i naliczenie opłaty rocznej,
- 5) inwestor ponosi odpowiedzialność w stosunku do osób trzecich za wszelkie szkody i straty wynikłe z prowadzenia robót oraz w ww. okresie gwarancyjnym,
- 6) zarządca drogi nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia przedmiotowego urządzenia przy robotach utrzymaniowych prowadzonych na drodze,
- 7) w przypadku uszkodzenia elementów drogi, spowodowane awarią urządzenia, kosztami naprawy drogi będzie obciążony właściciel urządzenia,

- 8) w przypadku przeniesienia własności urządzenia należy przekazać niniejszą decyzję nowemu właścicielowi, który przejmie wszelkie zobowiązania z niej wynikające,
- 9) w przypadku przeniesienia własności urządzenia należy przekazać niniejszą decyzję nowemu właścicielowi, który przejmie wszelkie zobowiązania z niej wynikające,
 - a. **właściciel urządzenia ma obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie adresu oraz o zbyciu urządzenia. Obowiązek ten trwa do czasu trwania zobowiązań wynikających z niniejszej decyzji. W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowy adres ma skutek prawny. Oznacza to, że w przypadku niepowiadomienia organu o zmianie adresu, wszelkie pisma będą kierowane pod dotychczasowy adres i będą uznawane za doręczone.**
- 10) należy wykonać uzgodnienie i przedstawić Protokół z Narady Koordynacyjnej,

Warunki odtworzenia nawierzchni do zastosowania odpowiednio:

1. Jeżeli w pasie drogowym w miejscach prowadzonego wykopu występują grunty spoiste to należy wymienić grunt pod nawierzchnią na całej głębokości wykopu poniżej konstrukcji nawierzchni drogi na grunt niespoisty (piaski, pospółka).
2. Brak pozytywnych badań wyklucza możliwość przystąpienia do naprawy lub wykonywania nawierzchni. Wymagany wskaźnik zagęszczenia we wszystkich punktach badania $I_s > 0,98 - 1,0$.
3. W przypadku wątpliwości odnośnie zagęszczenia gruntu Gmina Ożarów Mazowiecki zastrzega sobie prawo dokonania badań uzupełniających, których koszt ponosi Wykonawca robót.
4. Jeżeli wykopy powodują rozluźnienie gruntu lub doprowadzą do równoziarnistości nawierzchni i nie można będzie jej zagęścić Wykonawca ma obowiązek dogęścić grunt rodzimy i doprowadzić do prawidłowego zagęszczenia drogi. Odziarnienie nie może być wykonywane gruntami spoistymi, które powodowałyby nieprzepuszczalność nawierzchni,
5. Roboty prowadzone w nawierzchni drogowej utwardzonej kruszywem lub destruktem - w zakresie robót musi się znaleźć wykonanie w tej drodze nawierzchni dwuwarstwowej, warstwa dolna z tłuczni kamiennego 0-63 grubości 15 cm, warstwa górna z tłuczni kamiennego 0-31,5 lub destruktu grubości 8 cm w zakresie wykonywanego wykopu pod instalacje oraz urządzenia podziemne oraz profilowanie na całej szerokości pasa drogowego do rządnej niwelety drogi, jaka była przed przystąpieniem do robót. Zamawiający może żądać zmiany niwelety w celu zmiany spływu wód opadowych lub w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej posesji położonych przy tej drodze oraz uporządkowanie poboczy.
6. W przypadku uszkodzenia nawierzchni na całej szerokości w wyniku prowadzonych robót Wykonawca zobowiązany jest do jej odtworzenia zgodnie z pkt. 5.
7. Na konstrukcje nawierzchni w miejscu odtworzenia nawierzchni asfaltowej musi się składać:
 - a. podbudowa z tłuczni kamiennego stabilizowanego mechanicznie – warstwa dolna o frakcji 0-63 gr. 15 cm zaklinowanego kłincem kamiennym o frakcji 0-31,5 gr. 10 cm, co daje łączną grubość podbudowy tłuczniowej 25 cm,
 - b. nawierzchni asfaltobetonowa ma mieć dwie warstwy: warstwa wiążąca 5 cm i warstwa ścieralna 4 cm. Nawierzchnia ma być wykonana z masy asfaltowej o parametrach jak dla ruchu KR-2,
8. Na konstrukcje nawierzchni w miejscu odtworzenia nawierzchni jezdni z kostki betonowej musi się składać:
 - a. podbudowa z tłuczni kamiennego stabilizowanego mechanicznie – warstwa dolna o frakcji 0-63 gr. 20 cm zaklinowanego kłincem kamiennym o frakcji 0-31,5 gr. 10 cm, co daje łączną grubość podbudowy tłuczniowej 30 cm,

- b. nawierzchnia z kostki betonowej na podsypce cementowo – piaskowej (4cm),
 - c. pęknięta lub uszkodzona kostka betonowa musi być wymieniona na całą,
9. Nawierzchnie z mas mineralno – asfaltowych należy układać rozściełaczem do mas bitumicznych, jeżeli fragmenty naprawy nie pozwalają na zastosowanie rozściełacza należy ją układać ręcznie, przy czym jakość i równość nie może odbiegać od nawierzchni układanej mechanicznie.
10. Na zjazdach do posesji odtworzenie nawierzchni należy wykonać z materiału z jakiego był pierwotnie wykonany . Podbudowa na zjeździe do posesji musi mieć grubość min. 15 cm i może być wykonana zarówno z tłuczni jak i betonu.
11. Zakres odtworzenia nawierzchni asfaltowej:
- a. konstrukcja nawierzchni ma być odtworzona w zakresie wykonanego wykopu,
 - b. szerokość odtworzenia nawierzchni obejmuje szerokość wykopu powiększona o **35 cm** z każdej strony poza szerokość nawierzchni naruszonej, oberwanej lub zniszczonej na krawędzi wykopu.
 - c. naprawa nawierzchni obejmuje całą konstrukcję nawierzchni ze wszystkimi warstwami,
 - d. jeżeli zniszczeniu uległa nawierzchnia poza szerokość podana powyżej należy odtworzyć nawierzchnię oraz podbudowę zgodnie z pkt. 7,
 - e. jeżeli po wykonaniu wykopów i odcięciu nawierzchni do odtworzenia pozostaje przy krawędzi jezdni pas o **szerokości 1 m** należy go zerwać bez naruszania istniejącej podbudowy i również na tym pasie ułożyć nawierzchnię,
 - f. układanie mieszanki asfaltowej ma być wykonywane w temperaturze powyżej 5 °C na czyste i skropione emulsją asfaltową podłoże asfaltowe,
12. Jeżeli krawężnik przy odtworzonej nawierzchni jest przewrócony lub zapadnięty należy go wyregulować do właściwego poziomu i zaspoynować przed przystąpieniem do robót nawierzchniowych.
13. Jeżeli odtworzenie nawierzchni następuje na krawędzi jezdni, przy której brak jest krawężnika poszczególne warstwy konstrukcji należy poszerzyć w następujący sposób:
- a. podbudowa ma być szersza od nawierzchni o tyle ile wynosi grubość układanej warstwy nawierzchni,
14. Połączenie nawierzchni istniejącej z nowo układaną oraz krawężnikiem będzie uszczelnione taśmą asfaltową na etapie układania nawierzchni.
15. W przypadku robót w chodniku Wykonawca zobowiązany jest do przełożenia całej szerokości chodnika w przypadku, gdy odległość krawędzi wykopu od krawędzi chodnika jest mniejsza lub równa 1,5 m. Naprawa chodników ma polegać na odbudowie ich stanu pozwalającego na prawidłowe i bezpieczne użytkowanie. Pęknięte płyty chodnikowe lub kostka betonowa muszą być wymienione na całe. Konstrukcja chodnika w przypadku pasa dzielącego: kostka betonowa/płyty chodnikowe na podsypce cementowo - piaskowej, kruszywo stabilizowane mechanicznie 0-31,5 gr. 10 cm, pospółka gr. 10 cm. Konstrukcja chodnika usytuowanego bezpośrednio przy jezdni: kostka betonowa / płyty chodnikowe na podsypce cementowo- piaskowej, kruszywo stabilizowane mechanicznie 0-31,5 gr. 15 cm, pospółka gr. 10 cm.
16. Włazy kanałowe, zasuw, hydranty oraz inne urządzenia znajdujące się w poziomie terenu należy wyregulować z dopasowaniem do nawierzchni tzn. należy im nadać pochylenie zgodne z pochyleniem nawierzchni, w której się znajdują.
17. Podczas prac należy ograniczyć do minimum zniszczenie powierzchni biologicznej czynnej a drzewa i krzewy na czas realizacji inwestycji zabezpieczyć w części podziemnej i nadziemnej zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Prace należy wykonać w sposób nie narażający drzewa i krzewy na uszkodzenia. W bezpośrednim sąsiedztwie drzew zabrania się

przechowywania i uruchamiania maszyn i urządzeń budowlanych. Prace ziemne w zakresie koron drzew należy wykonywać ręcznie.

18. Wykonawca dokona oznakowania i zabezpieczenia miejsca robót zgodnie z zatwierdzonym Projektem czasowej organizacji ruchu, będzie prowadził stałą kontrolę oznakowania, a organizacja ruchu będzie obejmować faktycznie zajmowaną strefę ruchu. Zobowiązuje się Wykonawcę do przywrócenia kompletnego oznakowania stałej organizacji ruchu równocześnie z likwidacją czasowego oznakowania na czas robót.
19. Za stan chodników, pasów zieleni, jezdni sąsiednich i ulic dojazdowych do placu budowy odpowiada Wykonawca. Obowiązany jest on do zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, oczyszczania ulic, po których porusza się jego sprzęt, naprawy ewentualnych zniszczeń, powstałych podczas realizacji robót i transportu związanego z budową.
20. W przypadku korzystania przez Wykonawcę z dróg gminnych ma on obowiązek utrzymania ich w stanie pozwalającym na korzystanie innym użytkownikom oraz po zakończeniu robót przywrócić nawierzchnie do stanu pierwotnego zgodnie z polskimi normami zasadami współczesnej wiedzy technicznej. Po zakończeniu robót powierzchnie biologicznie czynne należy przywrócić do stanu poprzedniego (odtworzyć),
21. Odtworzona nawierzchnia podlega odbiorowi przez przedstawiciela z ramienia Gminy Ożarów Mazowiecki na pisemne zgłoszenie Wykonawcy. Nie odebrana nawierzchnia powodować będzie nieprzerwalne naliczanie opłat za zajęcie pasa drogowego.
22. W przypadku wykonywania prac projektowych w pasie drogowym objętym gwarancją, Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia oryginału oświadczenia od Gwaranta, zezwalającego na wykonywanie robót w danym pasie drogowym, wraz z podanymi warunkami odtworzenia naruszonej nawierzchni. Uzgodnienia powinny zostać zawarte pomiędzy Stronami w formie porozumienia lub innego dokumentu, z którego będzie wynikało, że Wykonawca przebudowy drogi wyraża zgodę na prowadzenie robót w pasie drogowym w okresie obowiązywania gwarancji jakości i rękojmi za wady fizyczne. Uzgodnienie musi również zawierać oświadczenie Wykonawcy przebudowy drogi o utrzymaniu gwarancji jakości i rękojmi za wady fizyczne wynikające z zawartej umowy o roboty budowlane na przebudowę drogi. W przypadku braku porozumienia, o którym mowa w punkcie powyżej Inwestor zobowiązuje się do udzielenia gwarancji jakości na zasadach jak dotychczas udzielonych przez Gwaranta.
23. w zakresie odpowiednim do planowanej inwestycji na okres 2 lat od daty umieszczenia urządzenia lecz nie krócej niż czas obowiązywania pierwotnej gwarancji.
24. Wykonawca odtworzy zniszczone oznakowanie poziome, pionowe i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, odstąpiono od uzasadnienia niniejszej decyzji jako uwzględniającej w całości żądania strony.

POUCZENIE

1. Wnioski w sprawach określonych w pkt. 3 i 4 należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Ożarowie Mazowieckim z 30-dniowym wyprzedzeniem.
2. Zezwolenie nie podlega opłacie skarbowej na podstawie części III pkt 44 ppkt 9 załącznika do Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.).

3. Uzyskać pozwolenie na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy Prawo budowlane lub dokonać zgłoszenia wykonywania robót. W przypadku przyłączy dokonać zgłoszenia wykonywania robót budowlanych lub bez zgłoszenia w trybie art. 29a ustawy Prawo budowlane.
4. Należy wykonać projekt organizacji ruchu na czas budowy (zgodnie z §1 ust. 3 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. Nr 140, poz. 1481).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ul. Obozowa 57, 01 – 161 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Ponieważ decyzja jest zgodna z żądaniem strony, zatem na podstawie art. 130 §4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego – podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Załącznik:

plan sytuacyjny odcinka drogowego z zaznaczonym usytuowaniem przedmiotowego urządzenia

z up. BURMISTRZA

Łukasz Czyż
Naczelnik Wydziału
Inwestycji i Remontów
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. JGK TECHNIK Sp. z o. o., ul. Kartuska 395, 80 – 125 Gdańsk, Monika Repeć adres do e-Doręczeń: AE:PL-40591-98680-BJUVR-35
2. a/a

WIR.6850.66.2026.AŻ

D E C Y Z J A Nr 66.2/03/26
w sprawie zezwolenia na lokalizację infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 39 ust. 3, 3a i 5 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2025 r., poz. 889 ze zm.) i art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz., 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27-04-2026 r. złożonego przez Inwestora

JGK TECHNIK Sp. z o. o., ul. Kartuska 395, 80 – 125 Gdańsk

Z E Z W A L A M

na lokalizację w pasie drogi nr:

a) 410622W ul. **Leśna** tj. dz. nr ewid. **48** obręb 0035 SHR Wolica

urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego:

A. infrastruktury energetycznej tj. przyłącza ciepłowniczego 2xDN100 według lokalizacji przedstawionej w załączniku graficznym do niniejszej decyzji, na następujących warunkach:

- 1) projekt należy sporządzić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściciela sieci,
- 2) jeżeli budowa, przebudowa lub remont drogi wymagać będzie przełożenia w/w urządzenia, koszt tego przełożenia poniesie jego właściciel — art. 39 ust. 5 Ustawy o drogach publicznych,
- 3) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia Burmistrza Ożarów Mazowieckiego jako zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym zgodnie z art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, o które należy wystąpić do zarządcy drogi w trybie i na warunkach określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego,
- 4) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia Burmistrza Ożarów Mazowieckiego jako zarządcy drogi na umieszczenie w pasie drogowym urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i naliczenie opłaty rocznej,
- 5) inwestor ponosi odpowiedzialność w stosunku do osób trzecich za wszelkie szkody i straty wynikłe z prowadzenia robót oraz w ww. okresie gwarancyjnym,
- 6) zarządca drogi nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia przedmiotowego urządzenia przy robotach utrzymaniowych prowadzonych na drodze,
- 7) w przypadku uszkodzenia elementów drogi, spowodowane awarią urządzenia, kosztami naprawy drogi będzie obciążony właściciel urządzenia,
- 8) w przypadku przeniesienia własności urządzenia należy przekazać niniejszą decyzję nowemu właścicielowi, który przejmie wszelkie zobowiązania z niej wynikające,

- 9) w przypadku przeniesienia własności urządzenia należy przekazać niniejszą decyzję nowemu właścicielowi, który przejmie wszelkie zobowiązania z niej wynikające,
- a. właściciel urządzenia ma obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie adresu oraz o zbyciu urządzenia. Obowiązek ten trwa do czasu trwania zobowiązań wynikających z niniejszej decyzji. W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowy adres ma skutek prawny. Oznacz to, że w przypadku niepowiadomienia organu o zmianie adresu, wszelkie pisma będą kierowane pod dotychczasowy adres i będą uznawane za doręczone.**
- 10) należy wykonać uzgodnienie i przedstawić Protokół z Narady Koordynacyjnej,

Warunki odtworzenia nawierzchni do zastosowania odpowiednio:

1. Jeżeli w pasie drogowym w miejscach prowadzonego wykopu występują grunty spoiste to należy wymienić grunt pod nawierzchnią na całej głębokości wykopu poniżej konstrukcji nawierzchni drogi na grunt niespoisty (piaski, pospółka).
2. Brak pozytywnych badań wyklucza możliwość przystąpienia do naprawy lub wykonywania nawierzchni. Wymagany wskaźnik zagęszczenia we wszystkich punktach badania $I_s > 0,98 - 1,0$.
3. W przypadku wątpliwości odnośnie zagęszczenia gruntu Gmina Ożarów Mazowiecki zastrzega sobie prawo dokonania badań uzupełniających, których koszt ponosi Wykonawca robót.
4. Jeżeli wykopy powodują rozluźnienie gruntu lub doprowadzą do równoziarnistości nawierzchni i nie można będzie jej zagęścić Wykonawca ma obowiązek dogęścić grunt rodzimy i doprowadzić do prawidłowego zagęszczenia drogi. Odziarnienie nie może być wykonywane gruntami spoistymi, które powodowałyby nieprzepuszczalność nawierzchni,
5. Roboty prowadzone w nawierzchni drogowej utwardzonej kruszywem lub destruktem - w zakresie robót musi się znaleźć wykonanie w tej drodze nawierzchni dwuwarstwowej, warstwa dolna z tłucznia kamiennego 0-63 grubości 15 cm, warstwa górna z tłucznia kamiennego 0-31,5 lub destruktu grubości 8 cm w zakresie wykonywanego wykopu pod instalacje oraz urządzenia podziemne oraz profilowanie na całej szerokości pasa drogowego do rządnej niwelety drogi, jaka była przed przystąpieniem do robót. Zamawiający może żądać zmiany niwelety w celu zmiany spływu wód opadowych lub w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej posesji położonych przy tej drodze oraz uporządkowanie poboczy.
6. W przypadku uszkodzenia nawierzchni na całej szerokości w wyniku prowadzonych robót Wykonawca zobowiązany jest do jej odtworzenia zgodnie z pkt. 5.
7. Na konstrukcje nawierzchni w miejscu odtworzenia nawierzchni asfaltowej musi się składać:
 - a. podbudowa z tłucznia kamiennego stabilizowanego mechanicznie – warstwa dolna o frakcji 0-63 gr. 15 cm zaklinowanego kliniecem kamiennym o frakcji 0-31,5 gr. 10 cm, co daje łączną grubość podbudowy tłuczniowej 25 cm,
 - b. nawierzchni asfaltobetonowa ma mieć dwie warstwy: warstwa wiążąca 5 cm i warstwa ścieralna 4 cm. Nawierzchnia ma być wykonana z masy asfaltowej o parametrach jak dla ruchu KR-2,
8. Na konstrukcje nawierzchni w miejscu odtworzenia nawierzchni jezdni z kostki betonowej musi się składać:
 - a. podbudowa z tłucznia kamiennego stabilizowanego mechanicznie – warstwa dolna o frakcji 0-63 gr. 20 cm zaklinowanego kliniecem kamiennym o frakcji 0-31,5 gr. 10 cm, co daje łączną grubość podbudowy tłuczniowej 30 cm,
 - b. nawierzchnia z kostki betonowej na podsypce cementowo – piaskowej (4cm),
 - c. pęknięta lub uszkodzona kostka betonowa musi być wymieniona na całą,

9. Nawierzchnie z mas mineralno – asfaltowych należy układać rozściełaczem do mas bitumicznych, jeżeli fragmenty naprawy nie pozwalają na zastosowanie rozściełacza należy ją układać ręcznie, przy czym jakość i równość nie może odbiegać od nawierzchni układanej mechanicznie.
10. Na zjazdach do posesji odtworzenie nawierzchni należy wykonać z materiału z jakiego był pierwotnie wykonany . Podbudowa na zjeździe do posesji musi mieć grubość min. 15 cm i może być wykonana zarówno z tłuczni jak i betonu.
11. Zakres odtworzenia nawierzchni asfaltowej:
 - a. konstrukcja nawierzchni ma być odtworzona w zakresie wykonanego wykopu,
 - b. szerokość odtworzenia nawierzchni obejmuje szerokość wykopu powiększona o **35 cm** z każdej strony poza szerokość nawierzchni naruszonej, oberwanej lub zniszczonej na krawędzi wykopu.
 - c. naprawa nawierzchni obejmuje całą konstrukcję nawierzchni ze wszystkimi warstwami,
 - d. jeżeli zniszczeniu uległa nawierzchnia poza szerokość podana powyżej należy odtworzyć nawierzchnię oraz podbudowę zgodnie z pkt. 7,
 - e. jeżeli po wykonaniu wykopów i odcięciu nawierzchni do odtworzenia pozostaje przy krawędzi jezdni pas o **szerokości 1 m** należy go zerwać bez naruszania istniejącej podbudowy i również na tym pasie ułożyć nawierzchnię,
 - f. układanie mieszanki asfaltowej ma być wykonywane w temperaturze powyżej 5 °C na czyste i skropione emulsją asfaltową podłoże asfaltowe,
12. Jeżeli krawężnik przy odtworzonej nawierzchni jest przewrócony lub zapadnięty należy go wyregulować do właściwego poziomu i zaspoinować przed przystąpieniem do robót nawierzchniowych.
13. Jeżeli odtworzenie nawierzchni następuje na krawędzi jezdni, przy której brak jest krawężnika poszczególne warstwy konstrukcji należy poszerzyć w następujący sposób:
 - a. podbudowa ma być szersza od nawierzchni o tyle ile wynosi grubość układanej warstwy nawierzchni,
14. Połączenie nawierzchni istniejącej z nowo układaną oraz krawężnikiem będzie uszczelnione taśmą asfaltową na etapie układania nawierzchni.
15. W przypadku robót w chodniku Wykonawca zobowiązany jest do przełożenia całej szerokości chodnika w przypadku, gdy odległość krawędzi wykopu od krawędzi chodnika jest mniejsza lub równa 1,5 m. Naprawa chodników ma polegać na odbudowie ich stanu pozwalającego na prawidłowe i bezpieczne użytkowanie. Pęknięte płyty chodnikowe lub kostka betonowa muszą być wymienione na całe. Konstrukcja chodnika w przypadku pasa dzielącego: kostka betonowa/płyty chodnikowe na podsypce cementowo - piaskowej, kruszywo stabilizowane mechanicznie 0-31,5 gr. 10 cm, pospółka gr. 10 cm. Konstrukcja chodnika usytuowanego bezpośrednio przy jezdni: kostka betonowa / płyty chodnikowe na podsypce cementowo- piaskowej, kruszywo stabilizowane mechanicznie 0-31,5 gr. 15 cm, pospółka gr. 10 cm.
16. Włazy kanałowe, zasuwy, hydranty oraz inne urządzenia znajdujące się w poziomie terenu należy wyregulować z dopasowaniem do nawierzchni tzn. należy im nadać pochylenie zgodne z pochyleniem nawierzchni, w której się znajdują.
17. Podczas prac należy ograniczyć do minimum zniszczenie powierzchni biologicznej czynnej a drzewa i krzewy na czas realizacji inwestycji zabezpieczyć w części podziemnej i nadziemnej zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Prace należy wykonać w sposób nie narażający drzewa i krzewy na uszkodzenia. W bezpośrednim sąsiedztwie drzew zabrania się przechowywania i uruchamiania maszyn i urządzeń budowlanych. Prace ziemne w zakresie koron drzew należy wykonywać ręcznie.

18. Wykonawca dokona oznakowania i zabezpieczenia miejsca robót zgodnie z zatwierdzonym Projektem czasowej organizacji ruchu, będzie prowadził stałą kontrolę oznakowania, a organizacja ruchu będzie obejmować faktycznie zajmowaną strefę ruchu. Zobowiązuje się Wykonawcę do przywrócenia kompletnego oznakowania stałej organizacji ruchu równocześnie z likwidacją czasowego oznakowania na czas robót.
19. Za stan chodników, pasów zieleni, jezdni sąsiednich i ulic dojazdowych do placu budowy odpowiada Wykonawca. Obowiązany jest on do zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, oczyszczania ulic, po których porusza się jego sprzęt, naprawy ewentualnych zniszczeń, powstałych podczas realizacji robót i transportu związanego z budową.
20. W przypadku korzystania przez Wykonawcę z dróg gminnych ma on obowiązek utrzymania ich w stanie pozwalającym na korzystanie innym użytkownikom oraz po zakończeniu robót przywrócić nawierzchnie do stanu pierwotnego zgodnie z polskimi normami zasadami współczesnej wiedzy technicznej. Po zakończeniu robót powierzchnie biologicznie czynne należy przywrócić do stanu poprzedniego (odtworzyć),
21. Odtworzona nawierzchnia podlega odbiorowi przez przedstawiciela z ramienia Gminy Ożarów Mazowiecki na pisemne zgłoszenie Wykonawcy. Nie odebrana nawierzchnia powodować będzie nieprzerwalne naliczanie opłat za zajęcie pasa drogowego.
22. W przypadku wykonywania prac projektowych w pasie drogowym objętym gwarancją, Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia oryginału oświadczenia od Gwaranta, zezwalającego na wykonywanie robót w danym pasie drogowym, wraz z podanymi warunkami odtworzenia naruszonej nawierzchni. Uzgodnienia powinny zostać zawarte pomiędzy Stronami w formie porozumienia lub innego dokumentu, z którego będzie wynikało, że Wykonawca przebudowy drogi wyraża zgodę na prowadzenie robót w pasie drogowym w okresie obowiązywania gwarancji jakości i rękojmi za wady fizyczne. Uzgodnienie musi również zawierać oświadczenie Wykonawcy przebudowy drogi o utrzymaniu gwarancji jakości i rękojmi za wady fizyczne wynikające z zawartej umowy o roboty budowlane na przebudowę drogi. W przypadku braku porozumienia, o którym mowa w punkcie powyżej Inwestor zobowiązuje się do udzielenia gwarancji jakości na zasadach jak dotychczas udzielonych przez Gwaranta.
23. w zakresie odpowiednim do planowanej inwestycji na okres 2 lat od daty umieszczenia urządzenia lecz nie krócej niż czas obowiązywania pierwotnej gwarancji.
24. Wykonawca odtworzy zniszczone oznakowanie poziome, pionowe i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, odstąpiono od uzasadnienia niniejszej decyzji jako uwzględniającej w całości żądania strony.

POUCZENIE

1. Wnioski w sprawach określonych w pkt. 3 i 4 należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Ożarowie Mazowieckim z 30-dniowym wyprzedzeniem.
2. Zezwolenie nie podlega opłacie skarbowej na podstawie części III pkt 44 ppkt 9 załącznika do Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.).
3. Uzyskać pozwolenie na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy Prawo budowlane lub dokonać zgłoszenia wykonywania robót. W przypadku przyłączy

dokonać zgłoszenia wykonywania robót budowlanych lub bez zgłoszenia w trybie art. 29a ustawy Prawo budowlane.

4. Należy wykonać projekt organizacji ruchu na czas budowy (zgodnie z §1 ust. 3 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. Nr 140, poz. 1481).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ul. Obozowa 57, 01 – 161 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Ponieważ decyzja jest zgodna z żądaniem strony, zatem na podstawie art. 130 §4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego – podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Załącznik:

plan sytuacyjny odcinka drogowego z zaznaczonym usytuowaniem przedmiotowego urządzenia

z up. BURMISTRZA

Łukasz Czyż
Naczelnik Wydziału
Inwestycji i Remontów
/podpisano elektronicznie/

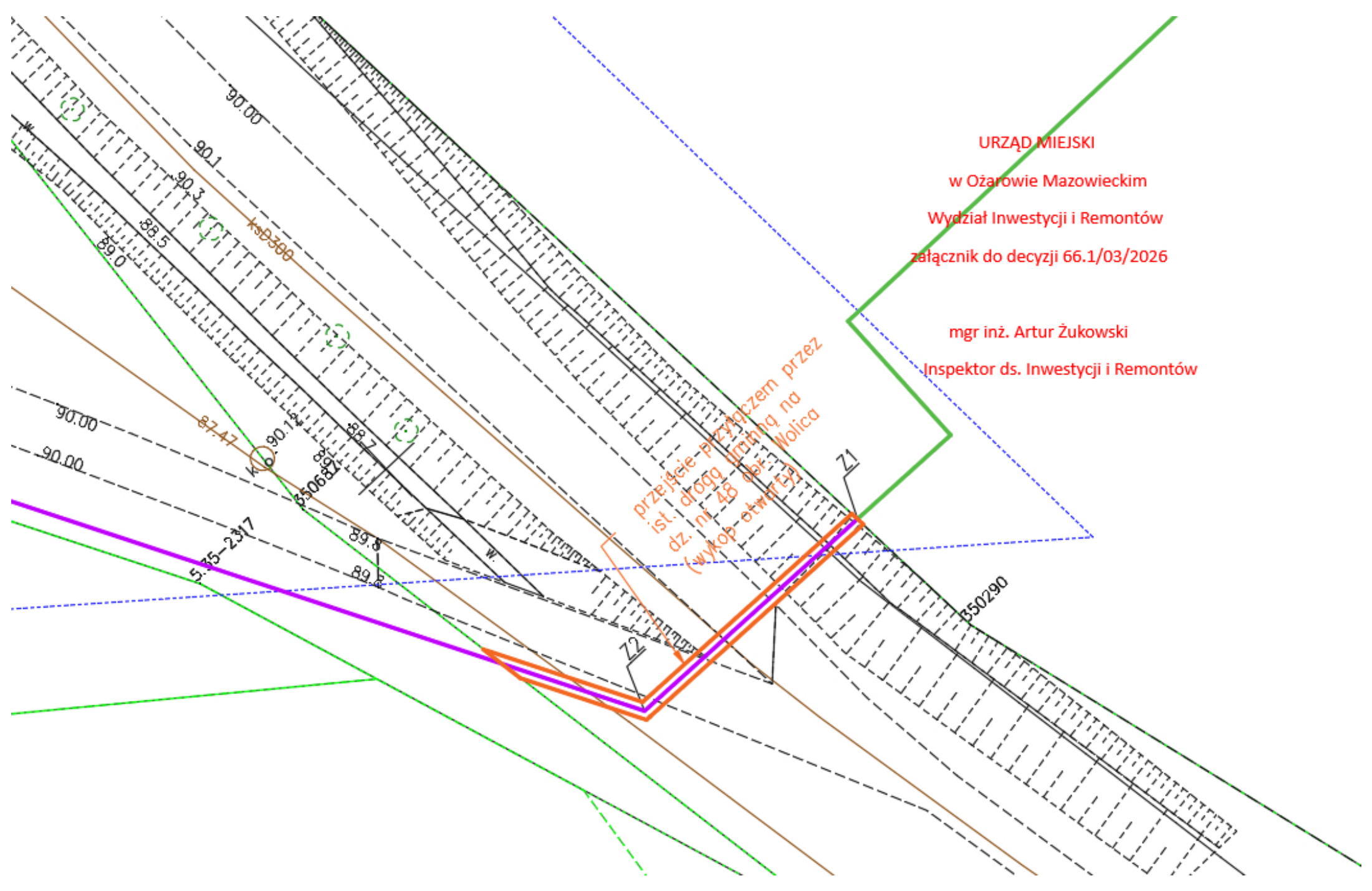
Otrzymują:

1. JGK TECHNIK Sp. z o. o., ul. Kartuska 395, 80 – 125 Gdańsk, Monika Repeć adres do e-Doręczeń: AE:PL-40591-98680-BJUVR-35
2. a/a

URZĄD MIEJSKI
w Ożarowie Mazowieckim
Wydział Inwestycji i Remontów
załącznik do decyzji 66.1/03/2026

mgr inż. Artur Żukowski
Inspektor ds. Inwestycji i Remontów

przejęcie przez
ist. drogę przez
dz. nr 48 obr. Wolica
(wykop otwarty)



Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej
„GEA-NOVA” Sp. z o.o.
ul. Leśna 1 Józefów 05-860 Płochocin
tel.: 22 722 90 05 fax: 22 733 01 11
Numer rejestrowy BDO: 000071884
www.geanova.pl e-mail:geanova@geanova.pl

Płochocin, dnia 2 czerwca 2026 r.

ZGODA WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA LOKALIZACJĘ PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO ORAZ DYSPONOWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ GEA-NOVA Sp. z o.o.
ul. Leśna 1, 05-860 Płochocin, KRS: 0000067559, NIP: 5290009057, REGON: 011541641

jako właściciel nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne o numerach ewidencyjnych: 57(SHR Wolica), 40/1 (SHR Wolica) oraz 78/4 (SHR Płochocin), położonych w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, gminie Ożarów Mazowiecki – obrębie SHR Wolica i SHR Płochocin zwanych dalej „Nieruchomością”,

niniejszym wyraża zgodę na:

1. **Lokalizację projektowanego przyłącza ciepłowniczego** na terenie wydzielonym obszarze ww działek zgodnie z koncepcją stanowiącą załącznik do niniejszej zgody.
2. **Przeprowadzenie wszelkich niezbędnych robót budowlanych, montażowych, ziemnych, instalacyjnych oraz odtworzeniowych** związanych z budową, przebudową, wykonaniem, odbiorem i uruchomieniem projektowanego przyłącza ciepłowniczego.
3. **Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane** przez:

AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o. ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa, KRS: 0000304989
NIP: 5342387022, REGON: 141406490

w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie niezbędnym do:

- opracowania dokumentacji projektowej,
- uzyskania wymaganych uzgodnień, opinii, warunków technicznych, decyzji administracyjnych oraz pozwoleń,



- dokonania zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę,
- realizacji robót budowlanych związanych z wykonaniem przyłącza ciepłowniczego,
- prowadzenia czynności odbiorowych oraz eksploatacyjnych związanych z wybudowanym przyłączem.

Niniejsza zgoda zostaje udzielona na czas określony do 31.12.2026r.

Zgoda stanowi oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.

Karolina Biezuńska-Olczak

Wiceprezes Zarządu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej
"GEA-NOVA" Sp. z o.o.
ul. Leśna 1, Józefów, 05-860 Płochocin
NIP: 529-000-90-57, REGON 011541641
Tel. 22 722 90 05, fax 22 733 01 11
www.geanova.pl, geanova@geanova.pl (1)



Warszawa, dnia 9 czerwca 2026 r.

Biodpady.pl Sp. z o.o.

ul. Gottlieba Daimlera 1,

02-460 Warszawa

**ZGODA WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA LOKALIZACJĘ PRZYŁĄCZA
CIEPŁOWNICZEGO ORAZ DYSPONOWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE
BUDOWLANE**

Biodpady.pl Sp. z o.o., ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa, KRS: 0000441316, NIP: 182088626, REGON: 146401556 jako właściciel nieruchomości obejmujących działkę ewidencyjną nr 78/3, położoną w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, gminie Ożarów Mazowiecki – obręb Płochocin zwaną dalej „Nieruchomością”,

niniejszym wyraża zgodę na:

1. **Lokalizację projektowanego przyłącza ciepłowniczego** na terenie ww. działek.
2. **Przeprowadzenie wszelkich niezbędnych robót budowlanych, montażowych, ziemnych, instalacyjnych oraz odtworzeniowych** związanych z budową, przebudową, wykonaniem, odbiorem i uruchomieniem projektowanego przyłącza ciepłowniczego.
3. **Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane** przez:

AMB Mazowieckie Ogrody Sp. z o.o. ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa, KRS: 0000304989
NIP: 5342387022, REGON: 141406490

w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie niezbędnym do:

- opracowania dokumentacji projektowej,
- uzyskania wymaganych uzgodnień, opinii, warunków technicznych, decyzji administracyjnych oraz pozwoleń,
- dokonania zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę,
- realizacji robót budowlanych związanych z wykonaniem przyłącza ciepłowniczego,
- prowadzenia czynności odbiorowych oraz eksploatacyjnych związanych z wybudowanym przyłączem.

Biodpady.pl Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa
NIP: 118-208-86-26, REGON: 146401556
BDO: 000010219
Instalacja do przetwarzania i odzysku
biodopadów
ul. Leśna 1, 05-860 Józefów

Niniejsza zgoda zostaje udzielona na czas niezbędny do przygotowania, realizacji oraz odbioru inwestycji polegającej na budowie przyłącza ciepłowniczego.

Zgoda stanowi oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.

Bloodpady.pl Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa
NIP: 118-208-86-26, REGON: 146401556
BDO: 000010219
**Instalacja do przetwarzania i odzysku
bioodpadów**
ul. Leśna 1, 05-860 Józefów



Bartosz Rejmak
Prokurent

Bloodpady.pl Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa
NIP: 118-208-86-26, REGON: 146401556
BDO: 000010219
Instalacja do przetwarzania i odzysku
bioodpadów
ul. Leśna 1, 05-860 Józefów