

TOM IV - OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY

dotyczące

BUDOWY ŁODOWISKA SEZONOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE REKREACYJNYM PRZY STAWIE W JASIEŃCU NA DZIAŁCE NR 114/2, GMINA JASIEŃCIEC

Adres inwestycji:

woj. mazowieckie
pow. grójecki
jedn. ewid. 140606_2,
obręb 0005 - Jasieniec 2,
na działce nr ewid. 114/2

Inwestor:

Gmina Jasieniec,
05-604 Jasieniec,
ul. Warecka 42

Kategoria V - obiekty sportu i rekreacji, jak: stadiony, amfiteatry, skocznie i wyciągi narciarskie, kolejki linowe, odkryte baseny, zjeżdźalnie

CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA:

Projektant:

mgr inż. arch. Emilia Biwojno
nr upr. MA/040/13

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Sylwester Piętaś
nr upr. MA/014/07

Jednostka projektowa:

EMBI ARCHITEKTURA Spółka z o.o.
26-610 Radom, ul. Szewska 28 lok. 2

Listopad 2025

**– SPIS ZAWARTOŚCI TOMU IV - OPINIE, UZGODNIENIA,
POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY**

1. INFORMACJA BIOZ, str.3.
2. Uchwała Rady Gminy Jasieniec Nr VIII/38/2012 z dnia 13 września 2012r., ze zm.
Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, poz. 6643 z dnia 02.10.2012r., str. 6
3. Decyzja nr 18/2026 z dnia 05.02.2026r. pismo znak GK.6124.18.2026, str. 20

INFORMACJA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

dotycząca

BUDOWY ŁODOWISKA SEZONOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE REKREACYJNYM PRZY STAWIE W JASIEŃCU NA DZIAŁCE NR 114/2, GMINA JASIEŃC

Adres inwestycji:

woj. mazowieckie
pow. grójecki
jedn. ewid. 140606_2,
obręb 0005 - Jasieniec 2,
na działce nr ewid. 114/2

Inwestor:

Gmina Jasieniec,
05-604 Jasieniec,
ul. Warecka 42

Kategoria V - obiekty sportu i rekreacji, jak: stadiony, amfiteatry, skocznie i wyciągi narciarskie, kolejki linowe, odkryte baseny, zjeżdżalnie

CZEŚĆ ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA:

Projektant:
mgr inż. arch. Emilia Biwojno
nr upr. MA/040/13
ul. Czackiego 6/15, 26-600 Radom

Sprawdzający:
mgr inż. arch. Sylwester Piętaś
nr upr. nr MA/014/07
ul. Ks. W Sedlaka 4/6/8 m 52

Jednostka projektowa:

EMBI ARCHITEKTURA Spółka z o.o.
26-610 Radom, ul. Szewska 28 lok. 2

Listopad 2025

1. Przedmiot opracowania

- Przedmiotem inwestycji jest budowa lodowiska sezonowego zlokalizowanego na terenie rekreacyjnym przy stawie w Jasieńcu na działce nr 114/2, Gmina Jasieniec;
- Opracowanie na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dziennik Ustaw nr 120 poz. 1126).

2. Zakres robót przedmiotowego opracowania

W ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się :

- przygotowanie terenu, niwelacja, wytyczenie geodezyjne obrysu lodowiska i stref technicznych
- wykonanie koryta pod płytę lodowiska oraz pod fundament agregatu
- zagęszczenie gruntu rodzimego i wykonanie podbudowy z kruszywa
- ułożenie instalacji
- ułożenie warstwy izolacji termicznej XPS wraz z folią separacyjną
- montaż zbrojenia płyty betonowej
- ułożenie rur instalacji chłodniczej w płycie (pętla PE-X) i wykonanie prób szczelności
- betonowanie płyty lodowiska wraz z wykonaniem dylatacji
- pielęgnacja betonu i dojrzewanie płyty
- montaż rozdzielaczy instalacji chłodniczej
- wykonanie płyty fundamentowej pod agregat chłodniczy
- posadowienie i montaż agregatu chłodniczego
- wykonanie instalacji glikolowej
- wykonanie instalacji elektrycznej i automatyki
- montaż band i elementów strefy buforowej
- wykonanie pierwszego mrożenia płyty i formowanie tafli lodu

3. Wykaz istniejącego zagospodarowania

- 3.1. Działka będzie ogrodzona.
- 3.2. Działka jest zabudowana.

4. Określenie przewidywanych zagrożeń podczas realizacji robót budowlanych

W czasie realizacji projektowanego budynku i robót towarzyszących mogą wystąpić następujące niezamierzone zagrożenia:

- Możliwość upadku pracowników przy pracy w wyższych partiach budynku
- Możliwość upadku pracowników przy pracach na wysokości przy wykonywaniu robót z rusztowań i pomostów roboczych, montażu i demontażu rusztowań, pracach wykończeniowych za pomocą drabin.
- podczas pracy w miejscach, gdzie istnieje możliwość spadania z góry różnych przedmiotów narzędzi i materiałów budowlanych.

- Zatrucia pracowników przy pracach impregnacyjnych malarskich (o ile dostarczane elementy nie były poprzednio zaimpregnowane).

5. Instruktaż postępowania przed przystąpieniem do realizacji inwestycji

Pracownicy wykonujący roboty winni być przeszkoleni przez pracodawcę w zakresie bhp i w zakresie prawidłowej pracy i mieć doświadczenie na innych poprzednio prowadzonych budowach

Należy przygotować instrukcję określającą zachowanie pracowników w przypadku wystąpienia zagrożeń.

Roboty budowlano-montażowe należy prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych ze ścisłym przestrzeganiem przepisów - Prawa budowlanego, BHP, obowiązujących PN oraz zasadami wiedzy technicznej.

Każdy pracownik budowy ma obowiązek zapoznać się z przedstawionymi z przedstawionymi przez kierownika budowy następującymi instrukcjami :

- przeciwpożarową / ogólnodostępna wywieszona na terenie budowy /
- pierwszej pomocy w nagłych wypadkach /ogólnodostępna wywieszona na terenie budowy/
- wykonywania prac szczególnie niebezpiecznych tzn:
 - praca mechanicznych środków transportu,
 - praca na wysokości.

Do prac na wysokości dołącza się listę kontrolną bhp pracy na wysokości

Do wykonywania prac szczególnie niebezpiecznych będą dopuszczeni pracownicy, którzy oprócz wymogów regulowanych przepisami bhp, będą dodatkowo przeszkoleni w zakresie bhp przy tych pracach z uwzględnieniem konkretnych warunków na budowie. Bezpośredni nadzór nad tymi pracami sprawuje kierownik budowy, który udzieli pracownikom instruktażu i ustali imienny podział pracy, kolejność wykonywania zadań i przypomni wymagania bhp przy poszczególnych czynnościach.

Obowiązkiem kierownika budowy jest:

- prowadzenie robót ściśle według dokumentacji technologiczno-organizacyjnej obiektu,
- przestrzeganie przepisów i zasad bezpieczeństwa pracy na wysokości, zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa montażu ,normami oraz ogólnymi i szczegółowymi przepisami bhp.
- wyposażenie pracowników w obowiązujące ochrony osobiste,
- dokonywanie kontroli stanowisk pracy na wysokości a zwłaszcza prawidłowości usytuowania i zamocowania urządzeń zabezpieczających,
- wyznaczenie stref niebezpiecznych przy budynkach oraz oznaczenie ich znakami ostrzegawczymi.

Pracownicy zatrudnieni przy pracach na wysokości powinni :

- przejść szkolenie podstawowe i okresowe bhp a instruktaż ogólny powinien zaznajomić ich z charakterem robót budowlano-montażowych ,przedstawić podstawowe zagrożenia oraz przyczyny wypadków.
- umieć posługiwać się przydzielonymi środkami ochrony indywidualnej oraz urządzeniami zabezpieczającymi.

- umieć bezpiecznie obsługiwać podstawowe urządzenia służące do transportu poziomego i pionowego.

6. Wskazania środków technicznych dla zapobiegania wypadkom

- 6.1. Należy określić ilość, sprawdzić jakość sprzętu dla ubezpieczenia pracowników pracujących na wysokości.
- 6.2. Należy określić systemy rusztowań i skratowań niezbędnych przy wznoszeniu elementów budynku i sprawdzić czy mają atesty bhp
- 6.3. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby (materiały) budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.
- 6.4. Zastosować się do instrukcji producentów środków chemicznych używanych na budowie
- 6.5. Roboty budowlano-montażowe powinny być prowadzone w sposób bezpieczny, określony w projekcie organizacji robót.
- 6.6. Teren budowy oraz wszelkie miejsca zagrożenia należy zabezpieczyć, oraz wyznaczyć strefy bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP.
- 6.7. Przy prowadzeniu robót na wysokości tj. powyżej 1,0m należy wykonać zabezpieczenia chroniące pracowników przed upadkiem.

Kierownik budowy zobowiązany jest wykonać przed przystąpieniem do robót budowlanych Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględniając w nim niniejszą informację.

Autor:
mgr inż. arch. Emilia Biwojno
upr bud.: MA/040/13



Wójt Gminy
Jasieniec
ul. Warceka 42
05-604 Jasieniec

Jasieniec, dnia 08.11.2023 r.

RG.6727.153.2023

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr: 114/2, 114/11, 128/33, 358/3, 128/36, 362, 128/37, 358/4, 36, 37, 91/2 oraz części działek nr 88, 90, 92/3, 92/4, 92/5 w Jasieńcu i nr 89 w Warpęsach

(Uchwała Rady Gminy Jasieniec Nr VIII/38/2012 z dnia 13 września 2012 r., ze zm., Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, poz. 6643 z dnia 02.10.2012 r.)

dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 114/2 położonej w Jasieńcu w obrębie ewidencyjnym 0005 Jasieniec 2, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/US-1, ZP/US-2, WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7, WS-8.

Z I P. WÓJT
Podpisany: S. P. Wójt
Podpisany: S. P. Wójt
Podpisany: S. P. Wójt

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr: 114/2, 114/11, 128/33, 358/3, 128/36, 362, 128/37, 358/4, 36, 37, 91/2 oraz części działek nr 88, 90, 92/3, 92/4, 92/5 w Jasieńcu i nr 89 w Warpęsach.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 oraz na załącznikach nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.
3. Dodatkowo załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Zwrot z opłaty skarbowej
Zwrot z opłaty skarbowej

Art. 1

18 listopada 2008

Hadulska

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych określonych w ustaleniach planu budowlanego naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć frontowa ściana budynku, przy czym nie dotyczy to okapów oraz gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 80 centymetrów oraz elementów budynku, takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – o nie więcej niż 3 metry, a także innych określonych w ustaleniach planu rodzajów budowlanych naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć zespół działań, w tym roboty budowlane mające na celu unowocześnienie, trwałe ulepszenie, podwyższenie jakości, wydajności, parametrów obiektu budowlanego lub obiektu infrastruktury technicznej;
- 6) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczone planem inne przeznaczenie terenu niż przeznaczenie podstawowe ustalone planem;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 13) **realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 14) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, reklamą nie jest pionowy znak drogowy oraz tablica gminnego systemu informacyjnego;
- 15) **rowie melioracyjnym** – należy przez to rozumieć urządzenie wodne służące kształtowaniu zasobów wodnych w myśl art. 9 ust. 1 pkt 13 i 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne oraz w myśl art. 6 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; rów pełni rolę urządzenia odwadniającego infrastruktury gminnej w gminie Jasieniec;
- 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby

- fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięźle określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 17) **sztyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj sztyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 18) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 19) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 21) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²;
- 22) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć liczbę, będącą ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej;
- 24) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki wyrażony w procentach;
- 25) **zabudowie, zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem miejscowym; do zabudowy i zabudowy kubaturowej w myśl ustaleń niniejszego planu zaliczone są tymczasowe obiekty budowlane, o ile w ustaleniach szczegółowych je dopuszczono; zabudową i zabudową kubaturową nie są budowle i obiekty małej architektury.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) budynek znajdujący się w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 4) budynek oficyny, wskazany do zachowania;
 - 5) obszar wpisany do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 8) drzewa do zachowania;
 - 9) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:
- 1) teren parkingu samochodowego oznaczony symbolem **KP**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem - **MN/U**;
 - 3) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem - **WS**;

- 4) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczony symbolem – U;
 - 5) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem – UP;
 - 6) tereny parku krajobrazowego oznaczone symbolem – ZP;
 - 7) tereny zieleni parkowej i usług sportu oznaczone symbolem – ZP/US;
 - 8) teren zieleni parkowej i zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem – ZP/UP;
 - 9) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – KDG;
 - 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
 - 11) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem – KDW;
 - 12) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem – KPJ.
2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG i KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
 3. Ustala się tereny zieleni parkowej i usług sportu oznaczone symbolem ZP/US, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów sportowych.
 4. Ustala się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem UP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem: urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych i szyldów, w tym:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich: nośników reklamowych, reklam, szyldów reklamowych i szyldów w granicach wszystkich terenów otwartych: wód powierzchniowych (WS), terenów parku krajobrazowego (ZP), terenów zieleni parkowej i usług sportu (ZP/US), terenu zieleni parkowej i usług publicznych (ZP/UP), a także w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG) i dojazdowej (KDD), drogi wewnętrznej (KDW), ciągu pieszo-jezdnego (KPJ), parkingu samochodowego (KP),
 - b) na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę (MN/U, U) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam:
 - wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności, przy czym dla pojedynczej, zarejestrowanej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację maksymalnie jednej reklamy,
 - wyłącznie w formie: tablic (za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2m² umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
 - w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę (MN/U, U) dopuszcza się realizację szyldów i szyldów reklamowych:
 - wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, przy czym dla pojedynczej, zarejestrowanej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego szyldu lub szyldu reklamowego,
 - wyłącznie w formie: tablic (za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 0,5m² umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
 - w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków;
- 2) określeniu zasad realizacji ogrodzeń, w tym:
 - a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych, za wyjątkiem żywopłotów.

- b) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz blach i materiałów odpadowych,
- c) dla terenu zabytkowego parku krajobrazowego wpisanego do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, ustala się realizację ogrodzeń stylizowanych na ogrodzenia historyczne, w szczególności dopuszcza się ogrodzenia kute lub odlewane z metalu oraz murowane.

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska w obszarze planu:
 - 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – „Subniecka Warszawska” oraz ziemi:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) nakazuje się wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych w obszarze planu do miejsc wskazanych przez gminę, poza obszarem planu,
 - e) nakazuje się zdjęcie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy:
 - a) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenów gdzie dopuszcza się zabudowę związaną ze szpitalami i domami opieki społecznej oznaczonych symbolem ZP/UP-1 i UP-1 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów szpitali i domów opieki społecznej,
 - dla terenów zieleni parkowej i usług sportu oznaczonych symbolem ZP/US dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) dla terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonych symbolem U zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących w zakresie emisji hałasu przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - 3) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
 - 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym maksymalna wysokość budowli technicznych nie może przekroczyć maksymalnej wysokości budynku, na którym jest realizowana;
 - 5) na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg i obiektów infrastruktury technicznej, a na terenie oznaczonym symbolem U dodatkowo za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą pojazdów i maszyn rolniczych, obróbką drewna, przetwórstwem rolno-spożywczym.
2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody w obszarze planu:
 - 1) zakazuje się usuwania istniejących drzew wskazanych na rysunku planu, jako drzewa do zachowania, za wyjątkiem: sytuacji zagrażających bezpieczeństwu publicznemu,

konieczności pozyskania terenu na cele budowy lub przebudowy obiektów usług sportu i obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem, realizacji obiektów infrastruktury technicznej, naturalnej śmierci drzewa;

- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 od brzegów sztucznych zbiorników wodnych oraz w odległości mniejszej niż 3 m od brzegów rzeki Kraski oraz poprzecznego przegradzania cieków i zbiorników wodnych w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt i swobodny przepływ wód;
- 3) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej w odległości mniejszej niż 10 m od brzegów rowów melioracyjnych;
- 4) nakazuje się odbudowę obudowy biologicznej rzeki Kraski poprzez zachowanie naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz roślinności szuwarowej i przywodnej;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejących w terenie, naturalnych zadrzewień parkowych, grup, kęp, rzędów drzew, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami ZP/US, ZP i ZPIUP oraz roślinności przywodnej i na terenach podmokłych.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków:
 - a) budynek (pałac) wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1169/A z 22.05.1975 oraz 97/A z 18.03.1981,
 - b) park krajobrazowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem 12A z 15.12.1978,
- 2) wszelkie roboty budowlane oraz inwestycje w obrębie budynku wpisanego do rejestru zabytków i parku krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków muszą być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się ochronę oficyny z pierwszej połowy XIX wieku zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 128/36 obręb Jasieniec, poprzez:
 - a) zakaz rozbiórk,
 - b) zakaz przebudowy powodujący zmiany w wyglądzie zewnętrznym obiektu,
 - c) dopuszczenie remontów, przebudowy oraz odbudowy w przypadku zniszczenia z zachowaniem historycznych cech obiektu.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - c) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - d) linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) rodzaju i spadku dachu, oraz kolorystyki i rodzaju pokrycia dachowego,
 - f) kolorów i typów elewacji,
- 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 4) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsca gromadzenia odpadów.

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m;
 - 3) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70° do 90°.

3. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej została dla poszczególnych terenów określona w Rozdziale 2 - Przepisy szczegółowe;
- 3) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w pkt 1), 2), 3), jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie.

§ 10.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne zlokalizowane częściowo w obszarze planu – droga publiczna klasy głównej (KDG) – poszerzenie ulicy Wareckiej oraz poza obszarem planu – ulice: Warecka, Grójecka, Czerska;
 - 2) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD), droga wewnętrzna (KDW) ciąg pieszo-jezdny (KPJ) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej (za wyjątkiem usług publicznych) minimum trzy miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, przy czym dla lokalnych punktów usługowych ustala się minimalnie 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy;
 - 3) dla zabudowy produkcyjnej minimum dwa miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej;
 - 4) dla pozostałych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca postojowe dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja;
 - 7) za miejsca postojowe uważa się zarówno miejsce w garażu jak i na parkingu otwartym.

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
 - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
 - 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w obszarze planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
 - 5) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych.

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) ustala się, iż odbiór ścieków bytowych z poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych klasy głównej (KDG) i dojazdowej (KDD) do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa drogowego po obu jego stronach;
 - 2) dla placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód powierzchniowych po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
 - 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;
 - 5) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych do tej sieci.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opalowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych;
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi, zlokalizowanymi na dachach budynków.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.
8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej 1/3 wysokości obiektu, na którym są zlokalizowane.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci, przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych.

11. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego systemu urządzeń i obiektów melioracji wodnych i ich rozbudowę w zależności od potrzeb;
- 2) utrzymanie drożności wszystkich obiektów melioracyjnych;
- 3) w przypadku wystawienia kolizji z nowo realizowaną zabudową, dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem, że przebudowa nie wpłynie na ich prawidłowe funkcjonowanie.

§ 14.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej.

§ 15.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) dla terenów należących do Skarbu Państwa i Gminy Jasieniec – 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów – 30%, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 17.

W obszarze działek ewidencyjnych nr: 114/2, 114/11 128/33, 358/3, 128/36, 358/5, 128/37, 358/4 położonych w miejscowości Jasieniec i działki ewidencyjnej nr 89 położonej w miejscowości Warpasy (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały), wprowadza się następujące ustalenia:

1. Dla terenu parkingu samochodowego oznaczonego symbolem KP-1 (o powierzchni około 0,1500ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ogólnodostępny parking samochodowy;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się, aby cały teren w liniach rozgraniczających stanowił powierzchnię utwardzoną;
- 3) obsługę komunikacyjną - z drogi publicznej ul. Czerskiej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 4) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

2. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: WS-1 (o powierzchni około 0,0075ha), WS-2 (o powierzchni około 0,0200ha), WS-3 (o powierzchni około 1,1910ha), WS-4 (o powierzchni około 0,0200ha), WS-5 (o powierzchni około 1,4480ha), WS-6 (o powierzchni około 0,5660ha), WS-7 (o powierzchni około 0,0280ha), WS-8 (o powierzchni około 0,0560ha), WS-9 (o powierzchni około 0,0820ha), WS-10 (o powierzchni około 0,0370ha), WS-11 (o powierzchni około

0,1660ha), **WS-12** (o powierzchni około 0,0850ha), **WS-13** (o powierzchni około 0,0470ha), **WS-14** (o powierzchni około 0,1930ha), **WS-15** (o powierzchni około 0,6450ha), ustala się:

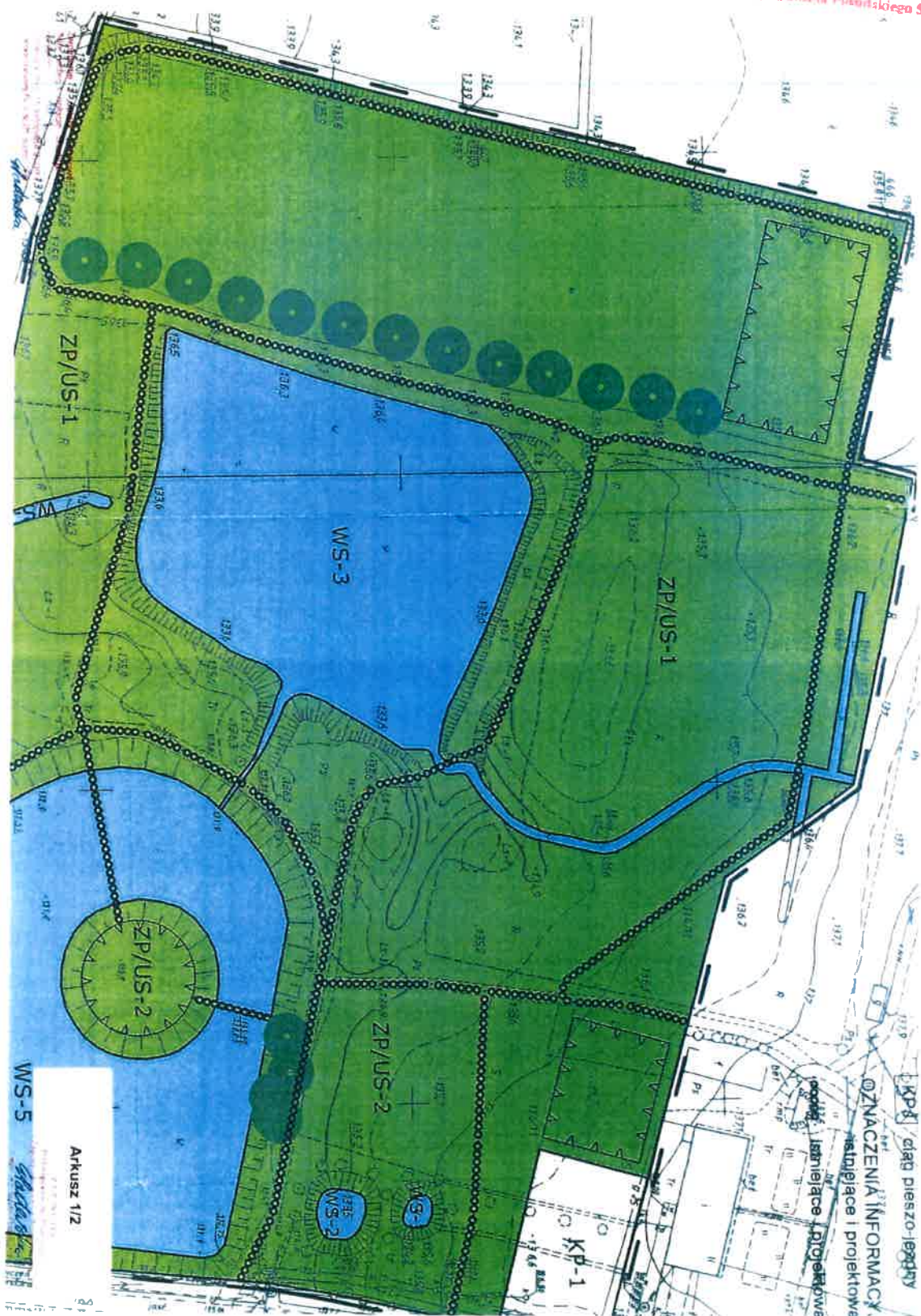
- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe i rowy melioracyjne;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się pogłębianie stawów, rowów melioracyjnych, i kanałów oraz prowadzenie wszelkich robót mających na celu utrzymanie właściwego ukształtowania skarp, brzegów i den zbiorników wodnych, a także drożności rowów melioracyjnych i kanałów;
 - c) dopuszcza się umacnianie brzegów i skarp zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych i kanałów;
 - d) dopuszcza się realizację kładek, mostów, przepustów przez tereny wód powierzchniowych, realizowanych w celach komunikacyjnych, w sposób niepowodujący istotnego ograniczenia w przepływie wód;
 - e) w obrębie zbiorników wodnych (stawów) dopuszcza się realizację drewnianych pomostów i stanowisk wędkarskich;
 - f) wszelkie widoczne elementy kładek, mostów, pomostów, stanowisk wędkarskich mogą być wykonane wyłącznie z drewna, kamienia naturalnego, cegły ceramicznej, jako odlewy metalowe lub elementy kute;
 - g) w obrębie wód powierzchniowych oznaczonych symbolem: **WS-3**, **WS-5**, **WS-6** dopuszcza się realizację wodotrysków i kaskad;
 - h) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych (stawów) do hodowli ryb, wyłącznie do celów wędkarstwa rekreacyjnego i sportowego;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy realizowane w ramach terenów parku krajobrazowego (**ZP**) oraz terenów zieleni parkowej i usług sportu (**ZP/US**).

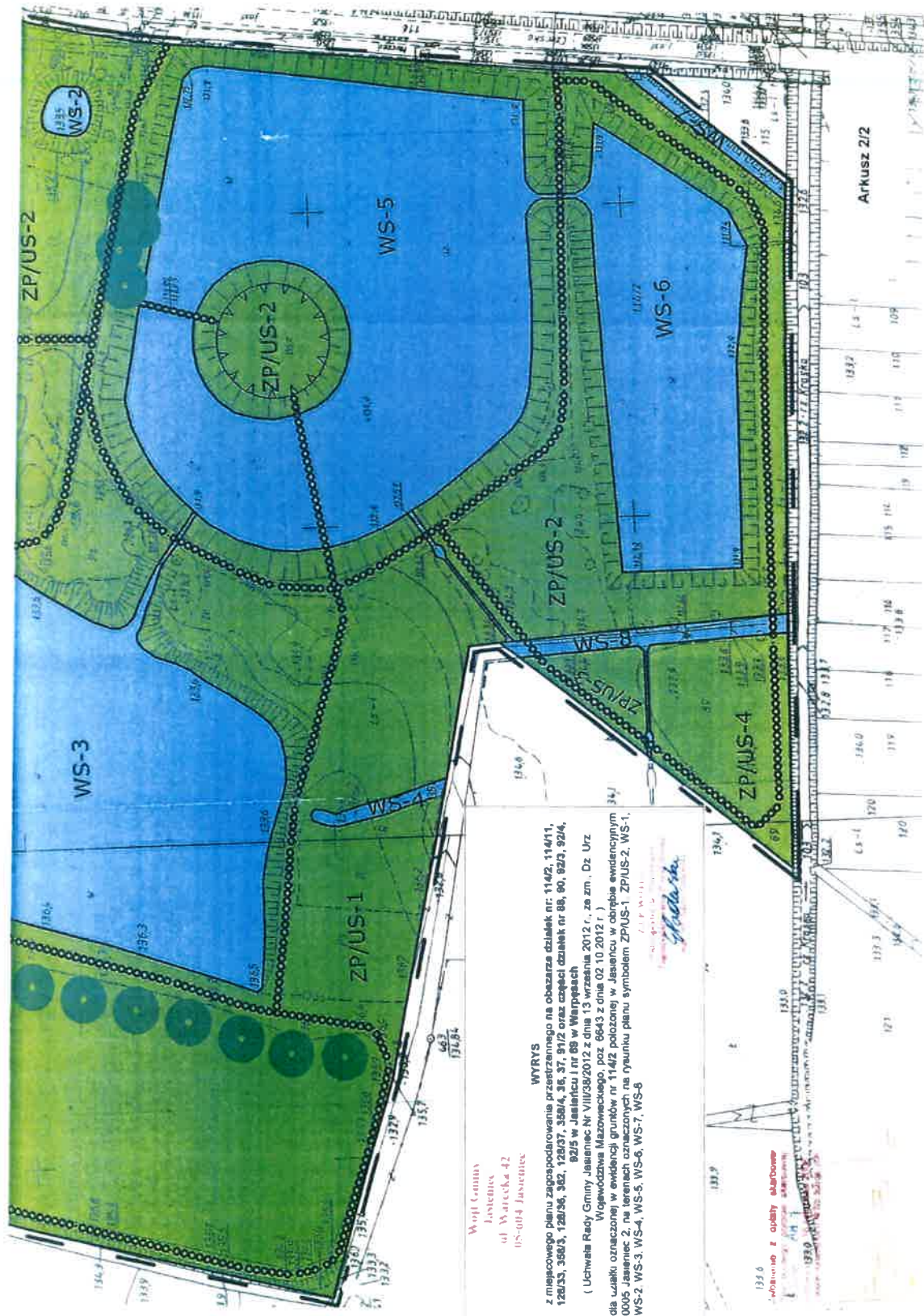
7. Dla terenów zieleni parkowej i usług sportu oznaczonych symbolami: **ZP/US-1** (o powierzchni około 4,7970ha), **ZP/US-2** (o powierzchni około 2,9190ha), **ZP/US-3** (o powierzchni około 0,0700ha), **ZP/US-4** (o powierzchni około 0,2510ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni parkowa,
 - b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP/US-1** i **ZP/US-2** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, które stanowić będą: zaplecze socjalne terenu parku i usług sportu, amfiteatru, oraz inne obiekty usług sportu i rekreacji, kultury oraz usług gastronomii;
 - b) zabrania się realizacji wszelkiej wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w liniach rozgraniczających teren **ZP/US-1** – 1500m², w liniach rozgraniczających teren **ZP/US-2** – 600m²;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m – nie dotyczy amfiteatru;
 - e) dachy – płaskie, za wyjątkiem amfiteatru, dla którego dopuszcza się indywidualne kształtowanie dachu;
 - f) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub odcieniach: beżu, kremowego, szarości, cegła klinkierowa,
 - okładziny trwale: drewniane w naturalnym kolorze drewna lub odcieniach brązu, klinkierowe w naturalnym kolorze cegły lub odcieniach brązu, szklane, metalowe w naturalnym kolorze metalu lub powlekane w odcieniach brązu lub szarości, kamienne lub imitujące kamień,
 - g) wszystkie budynki, za wyjątkiem amfiteatru, lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów **ZP/US-1** i **ZP/US-2** muszą posiadać ujednolicony wygląd architektoniczny w zakresie kolorystyki oraz wykończenia elewacji zewnętrznych;
 - h) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenów – minimum 70% powierzchni terenu;
 - i) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, amfiteatru, placu zabaw dla dzieci;
 - j) wszelkie widoczne elementy obiektów małej architektury mogą być wykonane wyłącznie z drewna, kamienia naturalnego, cegły ceramicznej, metalu, betonów szlachetnych;
 - k) ograniczenia zawarte w lit. j) nie dotyczą elementów konstrukcyjnych,

- l) wszystkie lokalizowane w obrębie terenów zieleni parkowej i usług sportu (od **ZP/US-1** do **ZP/US-4**) obiekty małej architektury muszą posiadać ujednoliconą formę;
 - m) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych, placów z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnych;
 - n) nakazuje się utrzymanie drzew wskazanych na rysunku planu, jako drzewa do zachowania;
 - o) dopuszcza się wycinkę drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania wyłącznie w przypadku: ich naturalnej śmierci lub zagrożenia życia i mienia;
 - 3) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13;
 - 4) następujące warunki komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym (ul. Czerskiej);
 - b) obsługa w zakresie parkowania pojazdów na parkingu ogólnodostępnym oznaczonym symbolem KP-1
8. Dla drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-03** (o powierzchni około 0,1000ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 10m;
 - b) chodnik przynajmniej po jednej ze stron pasa jezdni;
 - 3) wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających drogi;
 - 4) kategorię drogi – droga gminna;
 - 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.
9. Dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-05** (o powierzchni około 0,0420ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny niepubliczny;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających drogi;
 - 4) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

Sporządziła: Elwira Sosnowska-Rostek





TAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59
GK.6124.18. 2026

Grójec, dn. 5 lutego 2026r.

DECYZJA Nr 18/2026

Na podstawie art.11 ust.1 i 4, art.12 ust.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 13, 14, i art.14 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – /tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 82 / oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego tekst jednolity /Dz. U. z 2024r. poz. 572 / - po rozpatrzeniu sprawy z wniosku P. Emilii Biwojno, zam. ul. Czackiego 6/15, 26-600 Radom działającej jako pełnomocnik Gminy Jasieniec, z/s ul. Warecka 42, 05-604 Jasieniec w sprawie wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolniczej w działce nr 114/2 położonych w m. Jasieniec 2, gmina Jasieniec

Orzekam :

1. **Zezwalam Gminie Jasieniec, z/s ul. Warecka 42, 05-604 Jasieniec** na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej 1047m² gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego RIIIa stanowiących część działki nr 114/2 położonej w m. Jasieniec 2, gmina Jasieniec przewidzianych pod planowaną budowę lodowiska sezonowego - zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Jasieniec Nr VIII/338/2012 z dnia 13.09.2012r.
2. **Ustalam dla Gminy Jasieniec, z/s ul. Warecka 42, 05-604 Jasieniec :**

1. **Należność z tytułu trwałego wyłączenia z produkcji rolniczej 1047m² RIIIa- 33 566,30zł** /słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy /

W/w należności pomniejsza się o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych stosowanych w obrocie gruntami w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji określoną w oświadczeniu wnioskodawcy z dnia 29.01.2026r. tj. o kwotę 25 128,00 zł / słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych /

Należność do uiszczenia: 33566,30- 25128,00zł= 8438,30 zł

/ słownie: osiem tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych trzydzieści groszy /

Należność uiszcza się w terminie do 60 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

2. **Oplatę roczną z tytułu użytkowania gruntów na cele nierolnicze stanowiącą 10 % należności tj. 3356,63 zł** /słownie: trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze/ **płatną przez 10 lat od roku 2027 do roku 2036 włącznie w terminie do 30 czerwca każdego roku.**

Należność z tytułu trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej oraz opłaty roczne należy wpłacać na konto: Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego PKO BP S.A. IX O/Warszawa, 98 1020 1097 0000 7902 0007 5580.

Należność i opłaty roczne nie uiszczone w terminie podlegają ściąganiu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Na inwestorze ciąży obowiązek terminowego wpłacania opłat corocznych do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, Starosta Grójecki nie przesyła powiadomień o opłacie corocznej z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

3. Nałożyć na Gminę Jasieniec, z/s ul. Warecka 42, 05-604 Jasieniec obowiązek zdjęcia przed rozpoczęciem inwestycji próchnicznej warstwy gleby wykorzystania jej na pozostałej części działki użytkowanej rolniczo.

Stosownie do treści art.12 ust.2, 3 i 4 powołanej na wstępie ustawy informuje, że właściciel, który w okresie 2 lat zrezygnuje w całości lub w części z uzyskanego prawa do wyłączenia gruntów z produkcji, otrzymuje zwrot uiszczonej należności, jaką uiszczył, odpowiednio do powierzchni gruntów nie wyłączonych z produkcji. W razie zbycia gruntów, co do których wydano niniejszą decyzję, o których mowa w art.11 ust. 1 i 2, a nie wyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który wyłączył grunt z produkcji. Zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku.

W razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest obowiązany uprzedzić o tym nabywcę.

Uzasadnienie

Decyzję niniejszą wydaje się na wniosek P. Emilii Biwojno, zam. ul. Czackiego 6/15, 26-600 Radom działającej jako pełnomocnik Gminy Jasieniec, z/s ul. Warecka 42, 05-604 Jasieniec.

Do wniosku dołączono kserokopię wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Jasieniec Nr VIII/338/2012 z dnia 13.09.2012r., oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, kserokopię projektu zagospodarowania działki, upoważnienie, oświadczenie o wartości 1m² wnioskowanej działki.

Wypis z rejestru ewidencji gruntów i mapę glebowo-rolniczą wykonano we własnym zakresie.

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przechowywaną w tut. zasobach Ośrodka Dokumentacyjno-Geodezyjnym na przedmiotowej działce występuje gleba pochodzenia mineralnego.

Decyzją niniejszą naliczono należność jednorazową w kwocie 8438,30zł /słownie osiem tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych trzydzieści groszy / oraz opłatę roczną stanowiącą 10% należności tj. 3356,63 zł /słownie: trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze/ płatną od 2027r do 2036r. włącznie do 30 czerwca każdego roku.

Do wyliczeń przyjęto wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określoną w oświadczeniu wnioskodawcy z dnia 29.01.2026r. z którego wynika, że cena 1 m kw. wynosi 24zł.

Na inwestora nałożono obowiązek zdjęcia i wykorzystania próchnicznej warstwy gleby na pozostałej części działki użytkowanej rolniczo.

Biorąc pod uwagę zgromadzone w sprawie dokumenty należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu ul. Żeromskiego 53 za pośrednictwem Starosty Grójeckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO
mgr inż. Renata Kuczyńska
Z-CIA NACZELNIKA WYDZIAŁU
GEODEZJI I KARTOGRAFII
KATASTRU I NIERUCHOMOŚCI

Załączniki :

- Kserokopia projektu zagospodarowania terenu
- Klauzula informacyjna

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dn. 17 maja 1989r., prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024r. poz. 1151) właściciel lub inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części, są obowiązane zgłaszać właściwemu staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z decyzji właściwych organów. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, w trybie art. 48 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy strony podlegają karze grzywny.
2. Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) :
§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Otrzymują:

1. Gmina Jasieniec
ul. Warecka 42
05-604 Jasieniec
Pełnomocnik:
P. Emilia Biwojno
ul. Czackiego 6/15
26-600 Radom
2. Ewidencja gruntów i budynków w/m
3. a/a

Wobec zrzeczenia się z prawa składania o

niniejszym decyzją Nr 18/2026 znak CH.614.12.2026

podlega wykonaniu w dniu 05.02.2026

Grójec, dn 05.02.2026

Z up. STAROSTY GRÓJCA

Anna Wyszyni
NACZELNIK WYDZIAŁU
KARTOGRAFII, KATASTRU
I INŻYNIERSTWA

Do wiadomości otrzymuje decyzję ostateczną:

1. Urząd Marszałkowski
Województwa Mazowieckiego
ul. Jagiellońska 26
03-719 Warszawa

Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 ze zm.) zwolniono z opłaty skarbowej.

