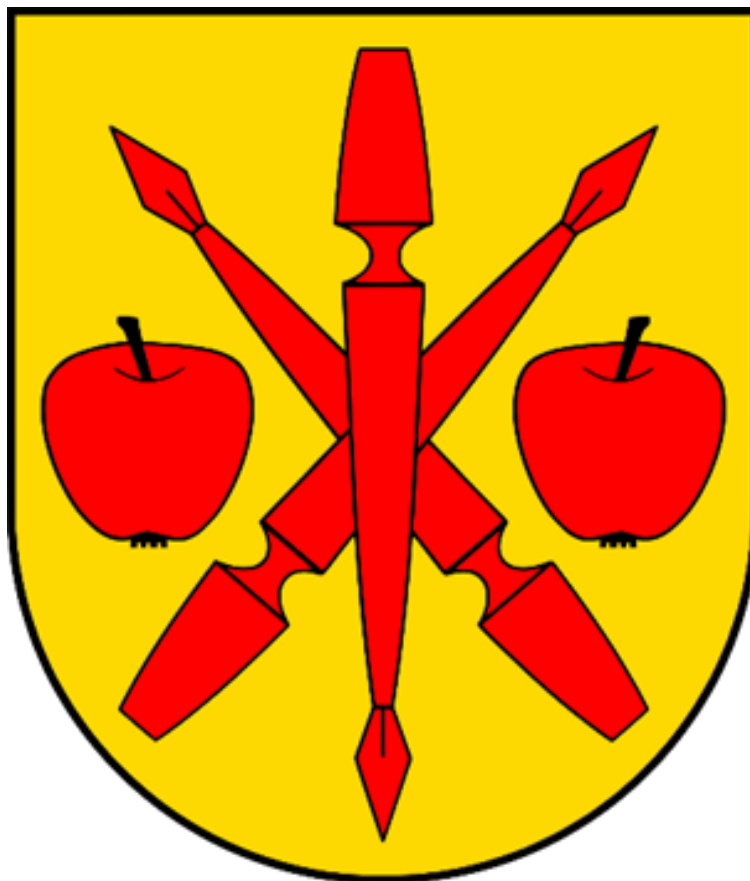


Wójt Gminy Jasieniec



**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY JASIENIEC**

Jasieniec, 2025 r.

Spis treści

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ... 4

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 4

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 9

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych..... 10

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia..... 13

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy 13

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 16

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b . 23

1) Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy w związku z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zmienionym art. 4 punkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527). 23

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 24

3) Znajdujące się na obszarze gminy: 25

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin 25

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału 27

c) Obszary gruntów zmeliorowanych 27

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 29

e) Strefy ochronne ujęć wód 29

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych..... 30

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 31

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 33

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 34

j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej..... 34

k) Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne..... 38

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne..... 38

m) Obszary ograniczonego użytkowania 39

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji..... 39

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji..... 39

p)	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	40
q)	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	41
r)	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	43
s)	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	43
4)	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	44
	<i>Oświata</i>	44
	<i>Ochrona zdrowia i pomoc społeczna</i>	44
	<i>Kultura</i>	44
	<i>Sport</i>	45
	<i>Infrastruktura transportowa</i>	45
	<i>Infrastruktura techniczna</i>	46
5)	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	49
6)	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	53
7)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	54

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13d ust. 1¹ ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz chłonność terenów niezabudowanych występujących w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Jasieniec obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 31.07.2025 r.), z czego jeden sporządzany został na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (wraz z aktem wykonawczym), pozostałe zaś na podstawie aktualnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zajmują one powierzchnię ok. 8,7 % powierzchni gminy. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia na obszarze gminy nie ma procedowanych nowych planów miejscowych bądź zmian.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planach miejscowych, zgodnie z poniższą tabelą. Dla zabudowy zagrodowej przyjęto minimalną powierzchnię działki wynoszącą 3000 m². Dla przeznaczeń oznaczonych w tabeli gwiazdką do wyliczeń przyjęto ilość działek wynikającą z istniejącego podziału. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek z jednym lokalem mieszkalnym i zamieszka w nim średnio 2,93 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Jasieniec wynosi 2,93 osoby (dane na 31.12.2024 r.).

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, że przeznaczenie terenu wskazane jako:

- „R – tereny rolne”, zgodnie ze Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Olszany (Uchwała nr V.21.2013 Rady Gminy Jasieniec z dnia 26 czerwca 2013 r.), gdzie występuje zapis „*a) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej na terenach użytków rolnych od I do III klasy bonitacyjnej oraz na terenach trwałych użytków zielonych, b) na pozostałych terenach rolnych dopuszcza się zabudowę zagrodową na warunkach określonych w § 22*”;

¹ W brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527)

- „R – tereny rolne”, zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jasieniec i części sołectwa Warpęsy w gminie Jasieniec (Uchwała Nr XLIII/56/2006 Rady Gminy Jasieniec z dnia 13 lutego 2006 r.), gdzie jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano „rozproszoną zabudowę rolniczą z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy jednorodzinnej” oraz występuje zapis „uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być: a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego, b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych, c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy”;
- „R/RZ – tereny zieleni nieurządzonej”, zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jasieniec i części sołectwa Warpęsy w gminie Jasieniec, (Uchwała Nr XLIII/56/2006 Rady Gminy Jasieniec z dnia 13 lutego 2006 r.), gdzie występuje zapis „Na terenach RZ obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie;

nie będą brane w całości pod uwagę przy wyliczeniach chłonności terenów niezabudowanych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Od czasu uchwalenia ww. wymienionych planów nie powstały na tych terenach żadne nowe siedliska, w związku z tym nie liczono chłonności wszystkich terenów rolnych, spełniających warunki określone w planach miejscowych dla powstania nowego siedliska. Jednakże nie można założyć, iż właściciele nie planują takowych w przyszłości, w związku z czym uwzględniono złożone wnioski na obszarach R i R/RZ, których przedmiotem była zabudowa zagrodowa, w zakresie spełniającym stosowne warunki określone w planach miejscowych. Przyjęto, że na obszarze 1-ego wniosku postanie 1-dno siedlisko w którym zamieszka średnio 2,93 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Jasieniec wynosi 2,93 osoby (dane na 31.12.2024 r.). Nie uwzględniano tu minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Tabela 1 Chłonność terenów niezabudowanych na obszarach R i R/RZ, dla których złożono wnioski spełniające warunki określone w planach miejscowych

L.p.	Numer Uchwały	Przeznaczenie w planie miejscowym	Powierzchnia terenu [m ²]	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
1	XLIII/56/2006	R	26 848,49	3	8
2	V.21.2013	R	83 935,47	9	26
SUMA					34

Chłonność obszarów niezabudowanych, zlokalizowanych na obszarze R i R/RZ, dla których złożone wnioski spełniają warunki określone w ww. planach miejscowych wynosi **34 osoby** (dla zabudowy zagrodowej).

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze obowiązujących planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową

L.p.	Numer Uchwały	Przeznaczenie w planie miejscowym	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział zabudowy zagrodowej	Minimalna powierzchnia działki [m ²]	Chłonność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [liczba działek]	Chłonność zabudowy zagrodowej [liczba działek]
1	XIX/43/01	MN1	33334,7326	1		*	36	
2		MU	3349,19436	0,5		*	1	
3	XXXV/13/05	MN	8853,64747	1		*	9	
4		MS	12886,3202	1		*	21	
5	XLIII/56/2006	UM	5505,98523	0,5		1500	2	
6		RM	558615,758	0,3	0,7	750/3000	223	130
7		MN	120215,568	1		500	240	
8		MS	2464,90712	1		350	7	
9		U/P	79035,3346	0,2		*	3	
10		U	24102,6496	0,3		*	2	
11	VII/38/2012	MN/U	22425,7242	0,5		1000	11	
12	V.21.2013	MN	165898,885	1		1200	138	
13		MN/U	63972,1081	0,5		2000	15	
14		RM	106051,426		1	3000		35
15	III.11.2019	MN/U	8755,60602	0,5		2000	2	
Suma działek możliwych do wydzielenia							710	165
Chłonność wyrażona w liczbie osób w podziale na rodzaj zabudowy							2080	483
Suma chłonności wyrażona w liczbie osób							2563	

MN1 (XIX/43/01) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług wbudowanych

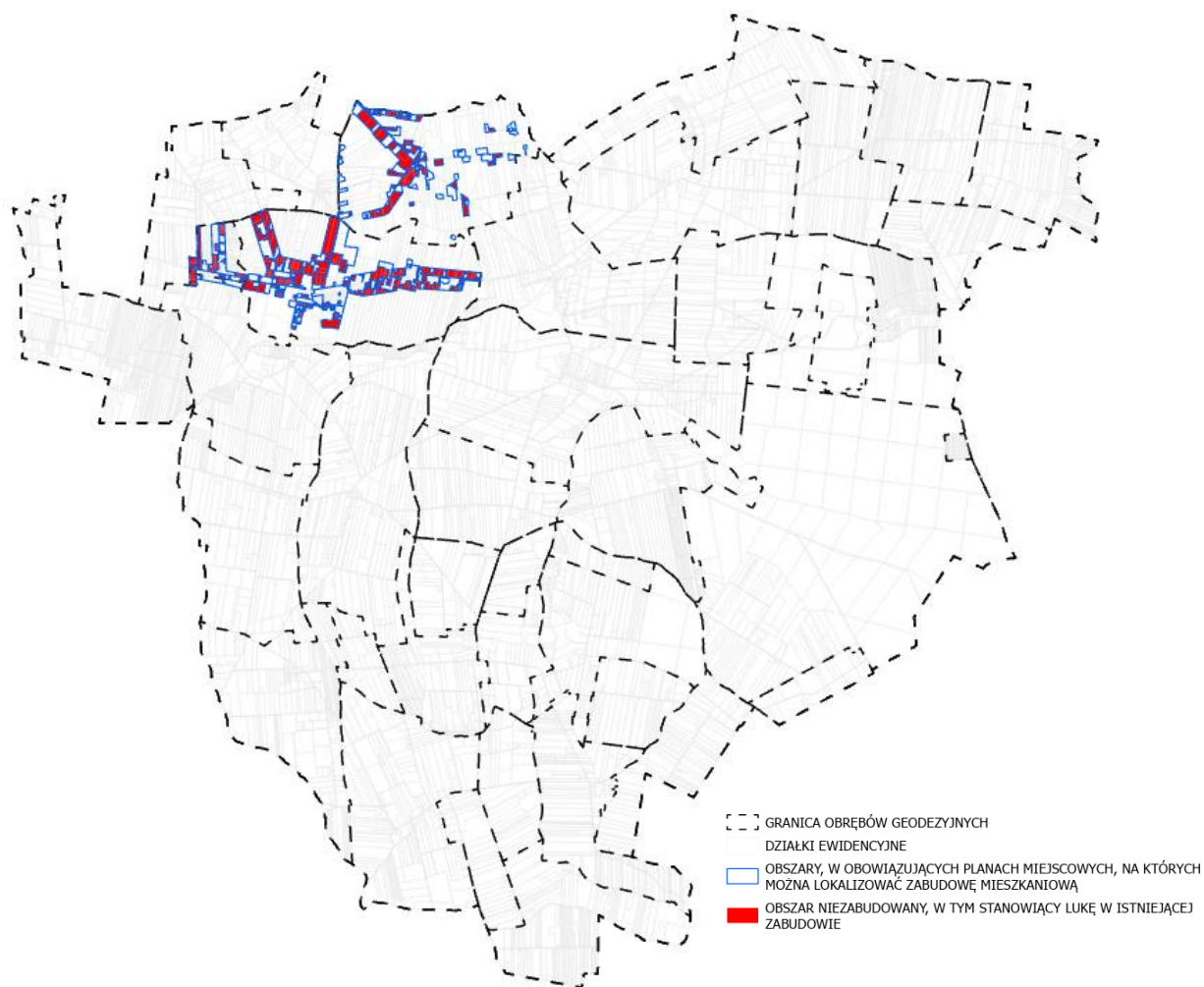
MU (XIX/43/01) - tereny zabudowy usługowej komercyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

MN (XXXV/13/05) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

MS (XXXV/13/05) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej

RM (XLIII/56/2006) - tereny zabudowy rolniczej

MN (XLIII/56/2006) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy
MS (XLIII/56/2006) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności zabudowy
U (XLIII/56/2006) - tereny usług
UM (XLIII/56/2006) - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
U/P (XLIII/56/2006) - tereny zabudowy usługowo-produkcyjno-przemysłowej – w związku z wskazaniem jako przeznaczenie dopuszczalne zabudowy mieszkaniowej zabezpieczającej potrzeby inwestora oraz niezbędnych pracowników firmy
MN/U (VII/38/2012) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
MN (V.21.2013) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U (V.21.2013) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM (V.21.2013) - tereny zabudowy zagrodowej
MN/U (III.11.2019) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych



Rysunek 1 Obszary niezabudowane, w tym stanowiące lukę w istniejącej zabudowie na obszarze objętym obowiązującymi planami miejscowymi

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność obszarów niezabudowanych, w tym stanowiących lukę w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Jasieniec wynosi **2597 osób**, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2080 osób,
- dla zabudowy zagrodowej – 517 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przy wyznaczaniu tych obszarów w pierwszej kolejności pominięto obszary zlokalizowane w obowiązujących planach miejscowych na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową. Z analizy wyłączone zostały także użytki stanowiące drogę oraz działki lub ich fragmenty, które w przeważającej części są zabudowane. Posłużono się tutaj danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów i budynków, a także aktualną ortofotomapą. Następnie przeanalizowano działki pod kątem faktycznej możliwości zlokalizowania na nich budynków mieszkalnych ze względu na ich powierzchnię i parametry. W związku z czym w analizie pominięto także obszary działek, na których nie ma możliwości posadowienia nowego budynku. Ostatecznie obszary uzupełnienia zabudowy, zlokalizowane poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, zajmują powierzchnię **1 051 316,20 m²**. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajduje się **248 672,40 m²**, natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **802 643,80 m²**.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych znajdujących się na obszarach uzupełnienia zabudowy poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego posłużono się parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu charakterystycznymi dla gminy. Dla zabudowy zagrodowej przyjęto minimalną powierzchnię działki wynoszącą 3000 m², natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto 1000 m².

Na obszarach tych znajduje się 515 działek chłonnych, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 248 działek,
- dla zabudowy zagrodowej – 267 działek.

Założono, że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,93 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Jasieniec wynosi 2,93 osoby (dane na 31.12.2024 r.).

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza granicami obowiązujących planów miejscowych

Strefa planistyczna	Powierzchnia obszaru [m²]	Minimalna powierzchnia działki [m²]	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
SJ	248 672,40	1000	248	726
SZ	802 643,80	3000	267	782
SUMA				1 508

Chłonność położonych na terenie gminy Jasieniec obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **1 508 osób**.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Jasieniec będzie wynosić **1 000 osób**, zgodnie z pkt. 4 ppkt. 6 niniejszego uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi **2 597 osób**. Natomiast chłonność położonych na terenie gminy Jasieniec obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **1 508 osób**. Łącznie suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, wynosi **4 105 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.): „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – , suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*”

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową oraz obszarów niezabudowanych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy jest większa niż 130 % zapotrzebowania, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 ww. ustawy: „*W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*”, na obszarze gminy Jasieniec nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), tj.: „*suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie*” na obszarze gminy Jasieniec wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U z 2024 r., poz. 729),
- istniejącą zabudowę, o funkcji mieszkaniowej, i zagospodarowanie terenu oznaczone jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie zdjęć lotniczych (ortofotomapy),
- złożone wnioski w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, na obszarze gminy Jasieniec wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,
- SU – strefę usługową,
- SP – strefę gospodarczą,
- SR – strefę produkcji rolniczej,
- SI – strefę infrastrukturalną,
- SN – strefę zieleni i rekreacji,
- SC – strefę cmentarzy,
- SG – strefa górnictwa,
- SO – strefę otwartą,
- SK – strefę komunikacyjną.

Z uwagi na brak w strukturze gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Zgodnie z art. 13d ustawy wyznaczając strefy planistyczne dopuszczające funkcję mieszkaniową (SW, SJ oraz SZ) w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) objęto obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych (dla stref 3SW oraz częściowo 2SW) oraz obszary, na których w stanie istniejącym zlokalizowane są budynki wielorodzinne (dla stref 1SW, 4SW, 6SW, 7SW oraz częściowo 5SW i 2SW). Strefa 8SW i częściowo 5SW została wyznaczona w związku z planami lokalizacji na tych obszarach budynków komunalnych.

Strefami usługowymi (SU) zostały objęte przede wszystkim tereny usług publicznych (zarówno istniejące jak i planowane) oraz obszary usług komercyjnych charakteryzujące się brakiem funkcji mieszkaniowej. Ponadto tereny usług znajdują się w profilu funkcjonalnym stref wielofunkcyjnych (SW, SJ oraz SZ). Strefy planistyczne 34SU – 39SU wyznaczone zostały w związku z uwzględnieniem wniosku, złożonego na stosownym etapie procedury. Na obszarach tych planowane są nieuciążliwe usługi, stanowiące zaplecze działalności sportowo – rekreacyjno - usługowej.

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych, stanu istniejącego oraz w związku ze złożonymi wnioskami na stosownym etapie procedury. Strefa 9SP wyznaczona została w związku z uwzględnieniem wniosku. Zgodnie z treścią pisma na obszarze tym planowana jest lokalna produkcja cydru.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej dla których powierzchnia terenu może być większa niż 5000 m². Ponadto strefy SI wyznaczono dla obszarów przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych. Strefa 8SI wyznaczona została w związku z uwzględnieniem wniosku. Zgodnie z treścią pisma na obszarze tym planowane jest lądowisko dla helikopterów.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono przede wszystkim dla obszarów wskazanych pod ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz dla zabytkowych założeń dworskich. Strefę 5SN ustalono w związku z wyznaczonym w obowiązującym planie miejscowym

terenem zieleni urządzonej oraz istniejącym stanem zagospodarowania. Strefy 4SN oraz 7SN zostały wyznaczone w związku z istniejącym stanem zagospodarowania. Natomiast strefa 1SN obejmuje obszary wpisane do rejestru zabytków w miejscowościach Boglewice oraz Wola Boglewska oraz obszar w związku z uwzględnieniem wniosku. Zgodnie z treścią pisma na obszarze tym planowane jest urządzenie rozległych terenów zielonych, które posłużą w znacznym stopniu działalności sportowo-rekreacyjnej. Strefa 11SN również została wyznaczona w nawiązaniu do złożonych wniosków.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy (zgodnie z EGiB), natomiast poszerzenie strefy 1SC wynika z wskazaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono przede wszystkim w obszarze istniejących obszarów i terenów górniczych oraz zgodnie ze wskazaniem obowiązującego planu miejscowego (w związku z tym część złoża *Olszany VIII* zlokalizowana jest w strefie SP). Strefa 2SG wyznaczona została w związku z uwzględnieniem wniosku. Ponadto w obszarze górniczym *Olszany IX* na niewielkim fragmencie we wschodniej części obszaru wskazano strefę 33SZ zgodnie ze stanem istniejącym na niewielkim fragmencie zlokalizowane są zabudowania gospodarcze.

Strefy otwarte (SO) zostały wyznaczone przede wszystkim dla zwartych kompleksów leśnych wyróżniających się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono jedynie dla istniejącej drogi wojewódzkiej nr 730.

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono na pozostałym obszarze, w związku z rolniczym charakterem gminy. W ramach profilu dodatkowego w tej strefie znajdują się także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu oraz tereny wód.

Wymienione powyżej strefy mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SR) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie profilu funkcjonalnego stref planistycznych tj. funkcji podstawowych i uzupełniających dla poszczególnych stref zawiera tabela nr 3 w rozdziale 3. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

Obszar Uzupełnienia Zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

W pierwszej kolejności określono dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ. Do tego celu wykorzystano dane pochodzące z baz danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500, 1:1000 zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1799):

- budynki przemysłowe o symbolu **101**,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
- budynki biurowe o symbolu **105**,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
- budynki mieszkalne o symbolu **110**.

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne kroki określone w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano łączny obszar o powierzchni **2 098 920,58 m²**.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Pb – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia wynosi: **6 869 003,77 m²**.

Pu – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia wynosi: **2 098 920,58 m²**.

W związku z powyższym, wyliczono że w gminie Jasieniec OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (6\,869\,003,77 - 2\,098\,920,58) = \mathbf{1\,192\,520,80\,m^2}$$

W nawiązaniu do Opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu z dnia 21 października 2025 r. (Znak: ZNS.9027.548.2025) ograniczono OUZ w obszarze strefy sanitarnej od cmentarzy czynnych tj. 50 m od granicy cmentarza. W strefie tej nie można lokalizować m.in. zabudowań mieszkalnych. Obszar, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności wskazanych w ust.1 rozporządzenia, został pomniejszony o 9 214,7 m².

W związku z powyższym obszar, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności wskazanych w ust.1 rozporządzenia, został sumarycznie pomniejszony o 8 575,66 m² i do sprawdzenia poprawności wykonania poszerzenia OUZ **przyjęto wartość Pu równą 2 089 705,88 m²**.

$$2\,098\,920,58\,m^2 - 9\,214,7\,m^2 = 2\,089\,705,88\,m^2$$

Kolejnym krokiem przy wyznaczaniu ostatecznego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. W Planie Ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą i/lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. W związku z dużym udziałem użytków rolnych klas II, III, IIIa oraz IIIb obszar OUZ, w przypadku lokalizacji na ww. gruntach, rozszerzany był po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia. Nie rozszerzono obszaru OUZ w granicach obszarów z dopuszczeniem zabudowy w obowiązujących planach miejscowych. Obszary te nie zostały także usunięte w związku z umożliwieniem wydawania na nich decyzji WZ w przypadku uchylecia obowiązującego planu miejscowego. Analogicznie pozostawiono także obszary wynikające z przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 rozporządzenia, które wykraczają poza granice stref SW, SJ, SZ, SU oraz SP. Ich usunięcie nie wpływa na zwiększenie obszaru możliwego do rozszerzenia.

Obszar sumaryczny ostatecznego OUZ (rozszerzonego) wraz z obszarem otrzymanym w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia wynosi: **3 281 533,33 m²**.

W związku z powyższym rozszerzenie OUZ w stosunku do tego otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia nastąpiło na powierzchni **1 191 827,45 m²**.

$$3\,281\,533,33\text{ m}^2 - 2\,089\,705,88\text{ m}^2 = 1\,191\,827,45\text{ m}^2$$

$$\underline{1\,192\,520,80\text{ m}^2 > 1\,191\,827,45\text{ m}^2}$$

Podsumowując, dokonane rozszerzenie OUZ jest mniejsze aniżeli maksymalnie dozwolone wynikające z dokonanych obliczeń powyżej.

Na obszarze gminy Jasieniec nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej w związku z wiejskim charakterem gminy.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 4 Profil funkcjonalny stref planistycznych w gminie Jasieniec

L.p.	Oznaczenie strefy planistycznej	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	1SW 2SW 6SW 7SW 8SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	3SW 4SW 5SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	1SJ – 190SJ, 192SJ – 203SJ - z wyłączeniem stref planistycznych określonych w wierszu 4	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	46SJ 70SJ 119SJ 128SJ 143SJ 170SJ 188SJ 189SJ 193SJ 202SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	1SZ – 691SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	40SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej,
7	1SU – 15SU 19SU – 20SU 26SU – 30SU 32SU – 33SU 41SU – 43SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	16SU – 18SU 21SU – 25SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji,	teren składów i magazynów,

	31SU 35SU – 39SU 44SU – 49SU		teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	34SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
10	1SP – 13SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	1SR – 10SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	4SI 8SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód
13	1SI 2SI 3SI 5SI 6SI 7SI 9SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
14	7SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
15	3SN 8SN – 10SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
16	1SN 2SN 11SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji,	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki,

			teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
17	5SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
18	4SN 6SN 12SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu
19	1SC 2SC 3SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
20	2SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
21	1SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
22	1SO – 6SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	
23	1SK 2SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej,	

			teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
--	--	--	--	--

* - dotyczy innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

W nawiązaniu do opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 października 2025 r., po przeanalizowaniu pisma, w projekcie planu ogólnego naniesiono następujące zmiany:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 191SJ została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 690SZ,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem 66SJ wydzielono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 691SZ.

W nawiązaniu do rozpatrzenia przez Wójta Gminy Jasieniec zgłoszonych uwag, w trakcie trwania konsultacji społecznych, w projekcie planu ogólnego naniesiono następujące zmiany:

- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o symbolu 48SZ wydzielono, dla części działek ew. nr 140/4 oraz 140/14 (obręb geodezyjny Jasieniec 1), które zlokalizowane są w obszarze przeznaczonym w obowiązującym planie miejscowym pod funkcję mieszkaniową, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 199SJ,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 51SZ wydzielono działkę ew. nr 11/8 położoną w obrębie geodezyjnym Jasieniec 2 i dołączono ją do sąsiadującej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 27SJ,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 33SZ wydzielono część działki objętej koncesją na wydobywanie i dołączono do sąsiadującej strefy górniczej o symbolu 1SG,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wydzielono, działkę ew. nr 357 położoną w obrębie geodezyjnym Jasieniec 2, do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem 200SJ, dla której następujące wskaźniki uległy zmianie: maksymalny udział powierzchni zabudowy zwiększono z 40% na 50% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną zmniejszono z 50% na 30%,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 584SZ wydzielono, dla działki ew. nr 71 położonej w obrębie geodezyjnym Osiny, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 201SJ,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 42SZ wydzielono działki ew. nr 205/1 i 205/2 położone w obrębie geodezyjnym Jasieniec 2 i dołączono je do sąsiadującej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 44SJ,
- ze strefy gospodarczej oznaczonej symbolem 9SP wydzielono działki ew. nr 55 i 54, położone w obrębie geodezyjnym Boglewice i włączono je do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej oznaczonej symbolem 9SR,

- ze strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 1SN wydzielono działki ew. nr 55 i 54, położone w obrębie geodezyjnym Boglewice i włączono je do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej oznaczonej symbolem 9SR,
- ze strefy usługowej oznaczonej symbolem 38SU wydzielono działki ew. nr 236/1 i 1/1 położone w obrębie geodezyjnym Gośniewice i dołączono je do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej 9SR,
- ze strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 1SN wydzielono działki ew. nr 236/1 i 1/1 położone w obrębie geodezyjnym Gośniewice i dołączono je do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej 9SR,
- w związku z powyższym strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem 1SN została podzielona na dwie odrębne strefy o symbolach 1SN oraz 13SN,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o symbolu 72SZ wydzielono, dla działki ew. nr 88 położonej w obrębie geodezyjnym Franciszków, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 202SJ, w profilu dodatkowym tej strefy wskazano dodatkowo teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- ze strefy usługowej oznaczonej symbolem 39SU wydzielono działkę ew. nr 37 położoną w obrębie geodezyjnym Boglewice i dołączoną ją do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej 9SR,
- w związku z powyższym strefa usługowa oznaczona symbolem 39SU została podzielona na dwie odrębne strefy o symbolach 39SU oraz 48SU,
- ze strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 1SN wydzielono działkę ew. nr 37 położoną w obrębie geodezyjnym Boglewice i dołączoną ją do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej 9SR,
- ze strefy usługowej oznaczonej symbolem 38SU wydzielono działki ew. nr 4/3 i 4/4 położone w obrębie geodezyjnym Gośniewice i dołączono je do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej 9SR,
- w związku z powyższym strefa usługowa oznaczona symbolem 38SU została podzielona na dwie odrębne strefy o symbolach 38SU oraz 49SU,
- ze strefy usługowej oznaczonej symbolem 39SU wydzielono część działki ew. nr 36, zgodnie z załącznikiem do złożonej uwagi, położonej w obrębie geodezyjnym Boglewice i dołączoną ją do sąsiadującej strefy produkcji rolniczej 9SR,
- ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 42SZ wydzielono, dla działki ew. nr 206/2 położonej w obrębie geodezyjnym Jasieniec 2, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 203SJ,

W związku z powyższym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami SJ numeracja jest nieciągła – nie ma terenu oznaczonego symbolem 191SJ.

Dla stref planistycznych z określonymi profilami funkcjonalnymi, zgodnie z powyższą tabelą, ustalono następujące typy wskaźników i parametrów urbanistycznych:

- dla strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości

zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- dla strefy SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SU (strefa usługowa) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SP (strefa gospodarcza) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SR (strefa produkcji rolniczej) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SI (strefa infrastrukturalna), w tym dla:
 - 3SI, 9SI oraz 10SI określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 1SI, 2SI, 4SI – 8SI określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SN (strefa zieleni i rekreacji) w tym dla:
 - 4SN, 6SN oraz 12SN określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 1SN – 3SN, 5SN oraz 7SN – 11SN określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SC (strefa cmentarzy) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SG (strefa górnictwa) w tym dla:
 - 2SG: nie określono wskaźników,
 - 1SG określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SO (strefa otwarta): nie określono wskaźników,
- dla strefy SK (strefa komunikacyjna): nie określono wskaźników.

Minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką można ustalić dla poszczególnych stref planistycznych określa załącznik 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.). W związku z tym, dla stref objętych obowiązującymi planami miejscowymi wartość tego wskaźnika została ustalona zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku określenia tego wskaźnika w obowiązujących planach, oraz dla obszarów dla

których nie ma obowiązujących planów miejscowych, przyjęto minimalny wskaźnik określony w rozporządzeniu dla obszarów SZ, oraz w wysokości 30 – 60% dla obszarów SJ. W jednostkowych przypadkach, w związku z lokalnymi uwarunkowaniami, wskaźnik ten przyjęto na wyższym poziomie niż określone w ww. Rozporządzeniu. Pozostałe wskaźniki urbanistyczne zostały przyjęte zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz na podstawie stanu istniejącego.

Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

1) Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy w związku z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zmienionym art. 4 punkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527).

Strategia Rozwoju Gminy Jasieniec na lata 2025 - 2032 została przyjęta Uchwałą Nr IX.55.2025 Rady Gminy Jasieniec z dnia 29 lipca 2025 r. Wnioski z analizy są następujące:

1. Strategia Rozwoju Gminy zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który stanowi ilustrację założeń ukierunkowanej terytorialnie polityki rozwoju lokalnego, w związku z czym zawiera przełożenie celów strategicznych oraz ma bezpośrednie przełożenie na ustalenia Planu Ogólnego. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej został uwzględniony w pracy analitycznej w ramach Planu Ogólnego i wpłynął na wyznaczenie określonych stref planistycznych, budujących gminny katalog stref planistycznych,

2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje sfery górnicze w północnej części gminy. Ich zestawienie ze strefą planistyczną o analogicznych funkcjach w Planie Ogólnym (SG – strefa górnictwa), wskazuje iż, zawierają się w terenach wskazanych w Planie Ogólnym, co dowodzi że Plan Ogólny wypełnia wskazania strategii i się w nią wpisuje. Projekt Planu Ogólnego w dwóch miejscach wskazuje strefę górnictwa ponad wskazania w SRG, co spowodowane jest uwzględnieniem zapisów obowiązującego planu miejscowego (wydzielenie planistyczne 1SG) oraz wniosku osoby fizycznej (wydzielenie planistyczne 2SG). Ponadto w obszarze górniczym *Olszany IX* na niewielkim fragmencie we wschodniej części obszaru wskazano strefę 33SZ zgodnie ze stanem istniejącym na niewielkim fragmencie zlokalizowane są zabudowania gospodarcze,

3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje system powiązań przyrodniczych, w skład których wchodzi główne ciek wodny, wody powierzchniowe, sady i plantacje, tereny gruntów ornych i upraw trawiastych oraz tereny leśne. Ich zestawienie ze strefami planistycznymi o analogicznych funkcjach w Planie Ogólnym (SO – strefa otwarta oraz SR – strefa produkcji rolniczej wraz z profilami dodatkowymi – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód) wskazuje iż, zawierają się w terenach wskazanych w Planie Ogólnym, co dowodzi że Plan Ogólny wypełnia wskazania strategii i się w nią wpisuje,

4. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne korytarze i elementy sieci transportowych. Na modelu tym wskazano orientacyjny przebieg nowej linii kolejowej nr 88 na odc. Węzeł CPK – Grójec – Warka, który wg. założeń miałby przebiegać w północnej części gminy Jasieniec. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia spółka Centralny Port Komunikacyjny wskazała wariant W₁ jako wariant inwestorski. Został on oceniony jako najkorzystniejszy społecznie, środowiskowo oraz pod względem techniczno-ekonomicznym. Wariant ten znajduje się poza obszarem gminy Jasieniec.

W ramach Planu Ogólnego wyznaczono tereny strefy SK - strefy komunikacyjne jedynie dla drogi wojewódzkiej nr 730. Sposób ich uwzględniania jest szczegółowo opisany w pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

5. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej. Sposób ich uwzględniania jest szczegółowo opisany w pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Aktualnie obowiązuje „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180).

Wyciąg ustaleń z planu, dotyczący obszaru gminy Jasieniec, przekazał Zarząd Województwa Mazowieckiego. Zgodnie z wnioskiem z dnia 10 lutego 2025 r., znak OTR-UO-420.3.2025.AW dla obszaru gminy Jasieniec wniesiono o uwzględnienie następujących zadań i kierunków działań wynikających z zapisów PZP Województwa Mazowieckiego:

- przebudowy drogi wojewódzkiej nr 730 na odcinku od km 5+515 do km 5+907 na terenie gminy Jasieniec – inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- rozmieszczenia istniejących obiektów infrastruktury transportowej i technicznej z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowania, tj.: drogi wojewódzkiej nr 730, linii wysokiego napięcia 220 kV Kozienice – Piaseczno – Mory,
- zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych klas I – III na cele nierolnicze z uwzględnieniem struktury użytków rolnych oraz uwzględnienie położenia i sąsiedztwa w procesie decyzyjnym,
- ochrony przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zachowania funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in. utrzymanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, utrzymanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności.

Zgodnie z ww. wnioskiem wniesiono o określenie mających na celu:

- ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m. in. tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych),
- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa,
- ochronę krajobrazu województwa mazowieckiego (przyrodniczego, kulturowego), ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,
- ochronę gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nieleśne,
- wdrożenie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m. in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru,
- zwiększanie retencji wodnej województwa poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych oraz właściwe kształtowanie struktury terenów rolnych, leśnych i tworzenie roślinnych stref ochronnych w dokumentach planistycznych gmin,
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych),

- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m. in. starorzeczy, stawów, oczek wodnych),
- dalsze ograniczanie emisji z transportu drogowego,
- poprawę jakości powietrza poprzez zmianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii,
- poprawę jakości klimatu akustycznego poprzez dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

Zgodnie z ww. wnioskiem wniesiono o:

- zapewnienie wysokiej jakości tras rowerowych na terenie województwa mazowieckiego uwzględniając zapisy dokumentu *Standardy infrastruktury rowerowej i koncepcja tras rowerowych wskazanych do realizacji w perspektywie do 2030 roku w województwie mazowieckim*, przyjętego uchwałą Zarządu Województwa Mazowieckiego nr 1100/333/22 z 28 czerwca 2022 roku.

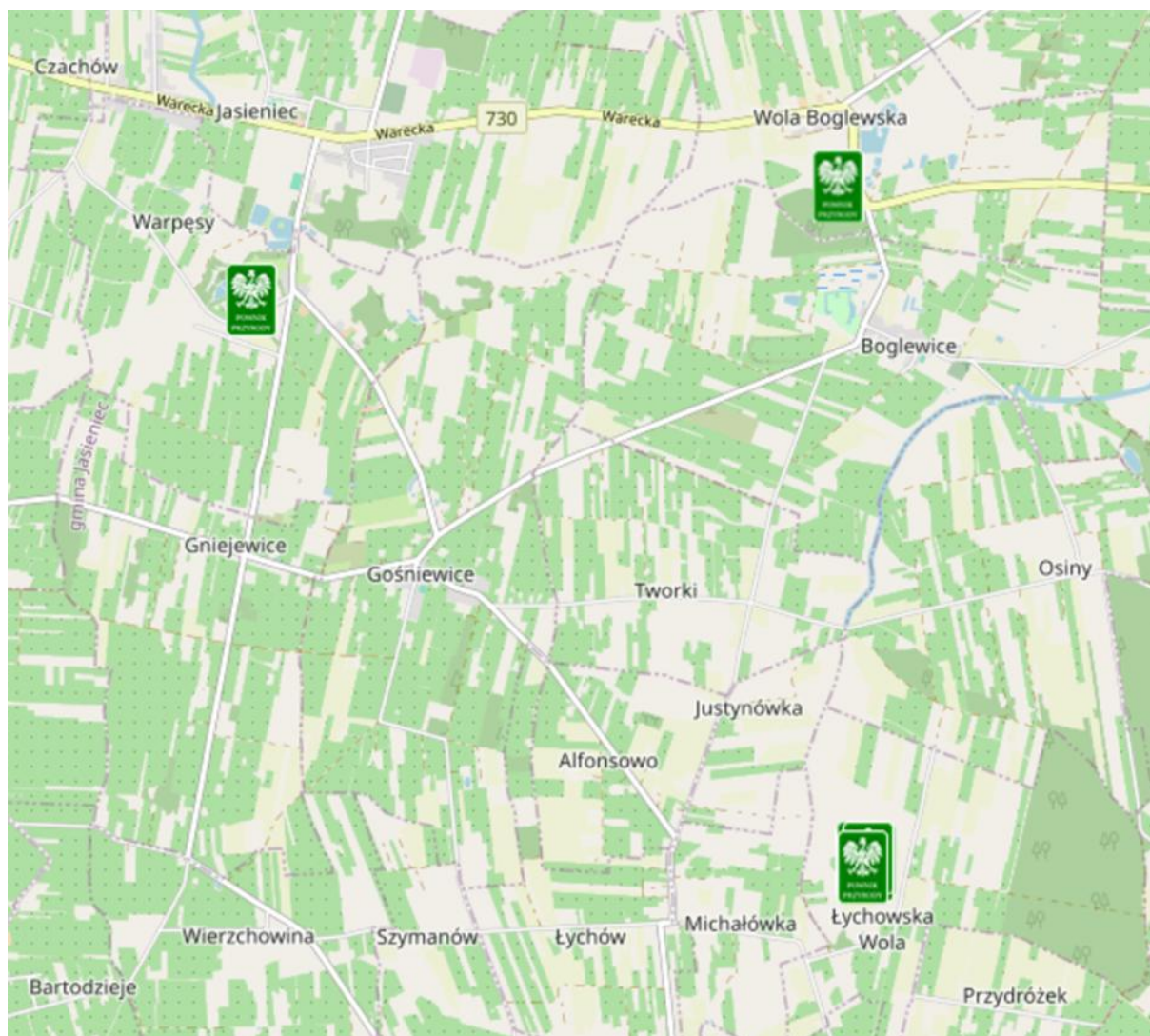
Podczas wyznaczania stref planistycznych uwzględniono ww. uwarunkowania i kierunki rozwoju określone dla gminy Jasieniec w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2018). Strefy związane z zabudową i zainwestowaniem wyznaczane były na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zainwestowania, a obszary uzupełnienia zabudowy wraz z ich poszerzeniami wyznaczono z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych. Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w obszarach wysokich klas bonitacyjnych, wykonywane były po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Poszerzenia na ww. obszarach wykonywane były w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Gleby klasy II zlokalizowane są w strefie produkcji rolniczej (SR). W strefie tej w profilu dodatkowym znajdują się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Na obszarze gminy zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura transportowa tj.: droga województwa nr 730. Została ona zawarta w strefie komunikacyjnej – SK.

3) Znajdujące się na obszarze gminy:

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin

Do podstawowych form ochrony przyrody w Polsce należą takie formy obszarowe jak: rezerваты przyrody, parki narodowe, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu. Coraz większe znaczenie mają także użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Niestety w obszarze gminy Jasieniec nie zostały wyznaczone żadne obszary o wyjątkowych walorach przyrodniczych, środowiskowych, aby można je było objąć ochroną prawną w postaci obszarowych form ochrony przyrody. Na obszarze gminy znajdują się 3 pomniki przyrody – 2 stanowiące pojedyncze drzewa oraz 1 na obszarze zabytkowego parku w Woli Łychowskiej - stanowiący grupę drzew (Rysunek 2).



Rysunek 2 Rozmieszczenie pomników przyrody na terenie gminy Jasieniec

Źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Pomniki przyrody

Na terenie gminy występują 3 pomniki przyrody – 2 stanowią pojedyncze drzewa, natomiast jeden stanowi grupę drzew. Szczegółowe dane dotyczące pomników przyrody zawiera poniższa tabela.

Tabela 5 Pomniki przyrody na terenie gminy Jasieniec

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
1	Modrzew polski - <i>Larix decidua subsp. polonica</i>	29.11.2008	Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego	Wola Boglewska, park zabytkowy	327	26
2	Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i>	29.11.2008	Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na	Warpęsy, park zabytkowy	393	31

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
			terenie powiatu grójeckiego			
3	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	29.11.2008	Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego	Wola Łychowska, park zabytkowy (nr działki 109/2)	330	20
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				289	20
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				364	16
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				361	19
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				339	21
	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i>				298	22

Zródło: <http://crfop.gdos.gov.pl>

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy Jasieniec wzięto pod uwagę ww. uwarunkowania. Pomniki przyrody zlokalizowane są w strefie produkcji rolniczej (SR), strefie usługowej (SU) oraz strefie zieleni i rekreacji (SN).

Określając profil funkcjonalny stref oraz w ramach tych stref gminne standardy urbanistyczne, oparto się przede wszystkim na obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy prowadzone było z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo.

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze gminy Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

c) Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Na obszarze gminy Jasieniec zlokalizowane są następujące ciek naturalne:

- rzeka Czarna stanowiąca lewostronny dopływ Wisły,
- rzeka Kraska stanowiąca prawy dopływ Jeziorki.

Sieć hydrograficzną gminy tworzą ponadto liczne mniejsze strumienie i rzeki oraz szereg drobnych zagłębień bezodpływowych i rowów melioracyjnych. Na obszarze gminy znajdują się kompleksy zbiorników wodnych związanych przede wszystkim z dolinami rzecznyymi w miejscowości Wola Boglewska oraz Jasieniec. Ich funkcje to retencja wód i hodowla ryb. Najwięcej z nich zlokalizowanych jest w północno-zachodniej części gminy. Małe zbiorniki często należą do zespołów dworskich lub pałacowych.

Zgodnie z „Programem małej retencji dla województwa mazowieckiego” (2008 r.) gmina Jasieniec znajduje się w jednostce obszarowej, dla której ustalono priorytet zwiększenia retencji jako wysoki. Południowo-wschodni fragment gminy otrzymał priorytet średni. Ponadto, zgodnie z ww. dokumentem, na terenie gminy Jasieniec przewiduje się modernizację obiektów i urządzeń małej retencji wodnej. Należy do nich budowa systemu melioracyjnego w miejscowości Murowanka (zadanie 8657/S/E1) oraz modernizacja stawu rybnego blisko rzeki Czarnej (zadanie 5019/St.k/E3/S).

Gmina Jasieniec wystąpiła o udostępnienie materiałów określających zasięg gruntów zmeliorowanych na swoim obszarze. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Warszawie przekazał mapy melioracyjne, którymi dysponuje. W piśmie zwrócono uwagę, iż są to *„są mapami projektowymi, na podstawie których została wykonana melioracja na przedmiotowym obszarze, nigdy jednak nie wykonano inwentaryzacji powykonawczej, stąd lokalizacja urządzeń melioracyjnych może odbiegać od tego co znajduje się na mapach melioracyjnych. W związku z powyższym rzeczywistą lokalizację urządzeń melioracyjnych należy potwierdzić w terenie.”*²

W zaistniałej sytuacji, związanej z brakiem aktualnych i zweryfikowanych danych u właściwego organu, nie było podstaw pozwalających jednoznacznie zidentyfikować obszary gruntów zmeliorowanych, które można byłoby uwzględnić formułując ustalenia planu ogólnego.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiednich stref funkcjonalnych (głównie tereny produkcji rolnej SR), a w miejscach gdzie wprowadzono strefy urbanistyczne z profilem funkcjonalnym umożliwiającym zabudowę (głównie wynikające z obowiązujących planów miejscowych, algorytmu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy i złożonych wniosków), ustalono wskaźniki umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie gruntów zmeliorowanych.

² Pismo z dnia 6 marca 2025 r. znak: WW.ZZI.0144.8.2025.MT

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których takie ruchy występują.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze gminy Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

e) Strefy ochronne ujęć wód

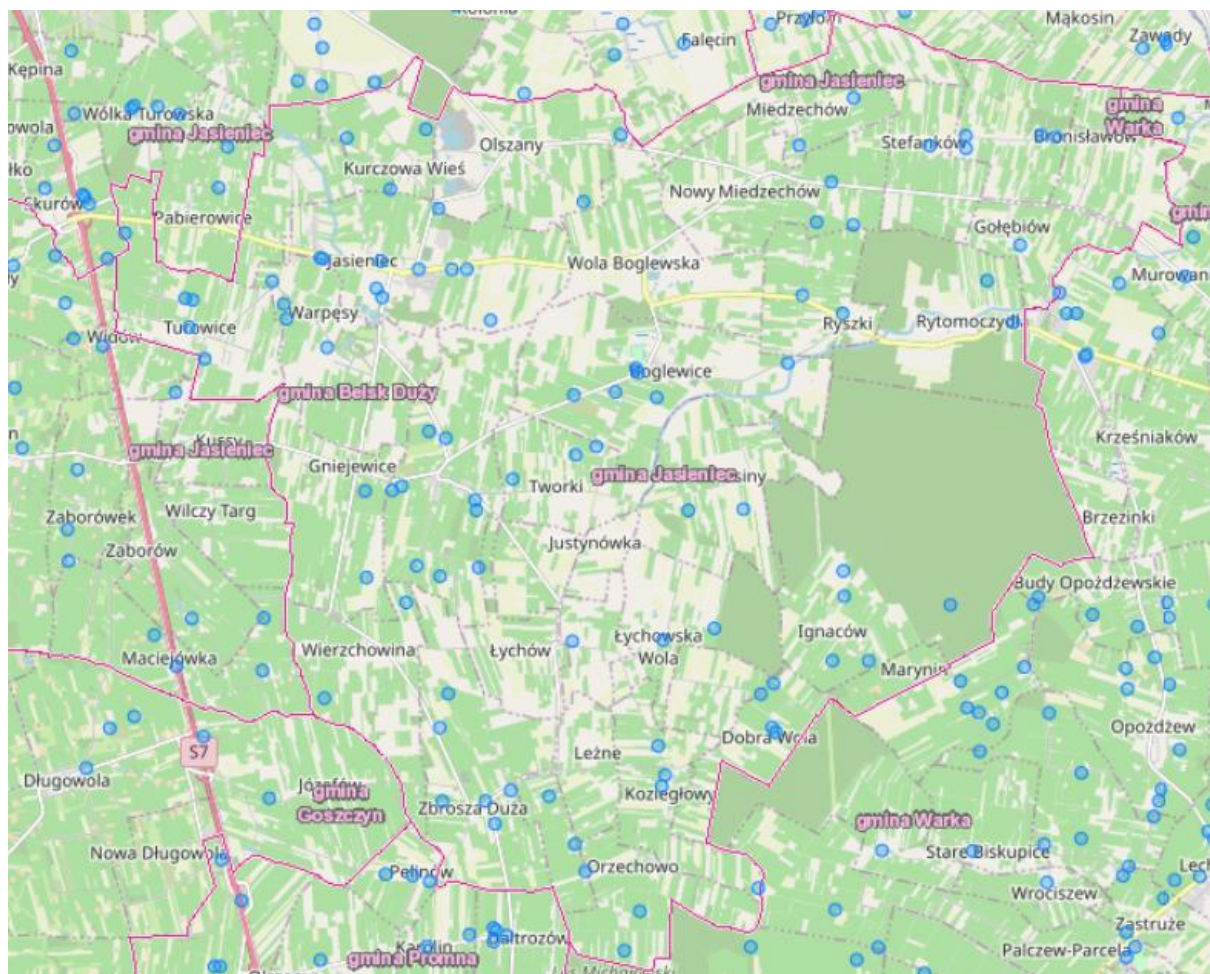
Na obszarze gminy istnieje 5 ujęć wód podziemnych. Służą one do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę pitną i na potrzeby gospodarstw domowych i znajdują się w:

- Jasieńcu (na działce ew. nr 104/1, obręb geodezyjny Jasieniec 1) – składające się z 3-ech studni głębinowych: studnia nr 1 – pełni rolę awaryjną, studnia nr 2 – docelowa, ujmująca czwartorzędowy poziom wodonośny, studnia nr 3 – o głębokości 55 m oraz stacji uzdatniania wody,
- Koziegłowach (na działce ew. nr 21/2) – składające się ze studni głębinowej o głębokości 32,0 m ujmującej czwartorzędowy poziom wodonośny oraz uzdatniania wody,
- Łychowskiej Woli (na działce ew. nr 117/3) – składające się ze studni głębinowej o głębokości 25,0 m ujmującej czwartorzędowy poziom wodonośny – ujęcie dla potrzeb bytowych mieszkańców miejscowości Łychowska Wola oraz Środowiskowego Domu Pomocy Społecznej w Łychowskiej Woli,
- Stefankowie (na działce ew. nr 48/2) – składające się ze studni głębinowej o głębokości 57,0 m ujmującej czwartorzędowy poziom wodonośny oraz stacji uzdatniania wody,
- Warpęsach (na działce ew. nr 140) – składające się ze studni głębinowej o głębokości 31,0 m ujmującej czwartorzędowy poziom wodonośny oraz stacji uzdatniania wody, dla ujęcia ustalono strefę ochrony bezpośredniej w granicach dz. 140 trwale ogrodzonej.

Ponadto w Zbroszy Duże, na działce ew. nr 75/5 znajduje się ujęcie wody, stanowiące studnię głębinową o głębokości 41,0 m ujmującą czwartorzędowy poziom wodonośny, dla potrzeb szkoły publicznej w m. Zbrosza Duża, dla potrzeb socjalno-bytowych mieszkańców budynku mieszkalnego pracowników szkoły i w okresie letnim (kwiecień-wrzesień) dla potrzeb pielęgnacji trawników boiska szkolnego.

Na obszarze gminy nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej, natomiast jedyna strefa ochrony bezpośredniej została ustalona dla ujęcia wody w Warpęsach.

Na obszarze gminy zlokalizowane są także studnie dla celów gospodarczych (sadownictwo) oraz dla firm produkcyjnych. Ich rozmieszczenie przedstawia poniższy rysunek.



Rysunek 3 Pozostałe obiekty hydrogeologiczne w gminie Jasieniec

Źródło: <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/>

Strefa ochronny bezpośredniej ujęć wód na obszarze gminy Jasieniec zlokalizowana jest w strefie infrastrukturalnej (SI). Ujęcia wód służące do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną zlokalizowane są w strefie infrastrukturalnej (SI), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – ujęcie w Łychowskiej Woli oraz w strefie usługowej (SU) – ujęcie w Zbroszy Dużej.

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze gminy Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Jasieniec zlokalizowane są następujące obszary i tereny górnicze.

Tabela 6 Wykaz obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Jasieniec

Lp.	Nazwa obszaru górniczego (OG) i terenu górniczego (TG)	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia OG	Decyzja
1	Olszany IA	10-7/11/1123	aktualny	Olszany, dz. 5/1	Olszany I	22-08-2014	200/14/PŚ.G
2	Olszany IVc	10-7/7/520a	aktualny	Olszany, dz. 71/2, 71/5, 73/3, 73/6, 75/2, 76/4	Olszany IV	10-09-2024	236/24/PE.I
3	Olszany VI A	10-7/5/380a	aktualny	Olszany, dz. 79/4, 80, 84	Olszany VI	17-07-2007	187/07/PŚ.G
4	Olszany VII B	10-7/7/483b	aktualny	Olszany, dz. 6/1, 7/1, 8, 9/1, 9/2	Olszany VII	09-12-2019	282/19/PE.I
5	Olszany VIII	10-7/12/1217	aktualny	Olszany - dz. 78; 79/1; 79/2	Olszany VIII	6-11-2009	RS-751-100/K/09
6	Olszany IX	10-7/11/1082	aktualny	Olszany, dz. 10-12	Olszany IX	20-11-2013	299/13/PŚ.G

Źródło: <https://midasinfo.pgi.gov.pl/midas-web/index.html>





Rysunek 4. Schemat przedstawiający lokalizację obszarów górniczych, terenów górniczych oraz złóż na terenie gminy Jasieniec

1 – złoża Kurczowa Wieś, Olszany I, Olszany VII, Olszany IX, Olszany III/1, TG/OG – Olszany IA, Olszany VII, Olszany IX;

2 – złoża Olszany VIII, Olszany VI, Olszany X, TG/OG – Olszany IVc, Olszany VIII, Olszany VIA

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <https://midasinfo.pgi.gov.pl/midas-web/index.html>

Zaewidencjonowane na obszarze gminy Jasieniec obszary i tereny górnicze zlokalizowane są w strefie górnictwa (SG) oraz w strefie gospodarczej (SP).

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Kopaliny występujące na terenie gminy to złoża piasków budowlanych oraz żwirów. Udokumentowane złoża kopalin znajdują się w okolicach miejscowości Olszany. Istniejące złoża surowców mineralnych mają znaczenie lokalne i wykorzystywane są na potrzeby budownictwa mieszkaniowego i drogowego.

Szczegółowe dane nt. złóż zawiera poniższa tabela (opracowana na podstawie bazy danych MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego).

Tabela 7 Rejestr złóż na terenie gminy Jasieniec

Nr rejestru	Nazwa	Stan zagospodarowania	Kopaliny wg NKZ	Kopalina	Pow. Złoża [ha]	Zasoby złoża [tys. t]	Miąższość złoża (średnia) [m]	Kierunek rekultywacji
KN3782	Kurczowa Wieś	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,315	681	28,50	wodny
KN6339	Olszany I	[E] złożo zagospodarowane	złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	piaski i żwiry	6,707	1194,90	16,36	wodny
KN20183	Olszany III/1	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,9960	341,28	9,98	wodny
KN8517	Olszany IV	[E] złożo zagospodarowane	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	6,6870	2336,53	21,37	wodny
KN16191	Olszany IX	[E] złożo zagospodarowane	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	4,604	567,66	9,92	leśno-wodny
KN10052	Olszany VI	[T] złożo eksploatowane okresowo	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	4,400	730,55	16,97	rolniczy
KN10338	Olszany VII	[E] złożo zagospodarowane	złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	piaski i żwiry	14,285	3333,17	19,63	leśno-wodny
KN13669	Olszany VIII	[T] złożo eksploatowane okresowo	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,300	244,79	11,60	rolniczo-wodny
KN18407	Olszany X	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	złoża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,997	300,28	9,62	leśno-wodny

Źródło: baza danych Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS, Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na maj 2025 r.

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Zaewidencjonowane złoża surowców mineralnych zlokalizowane są na obszarze następujących stref planistycznych: strefa górnictwa (SG), strefa gospodarcza (SP) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ).

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Elementami charakterystycznymi dla krajobrazu kulturowego gminy są głównie zabytki sakralne, w szczególności kościoły w Jasieńcu (p.w. Zesłania Ducha Św.) oraz Boglewiczach (p.w. Przemienienia Pańskiego), kapliczki przydrożne (m.in w Jasieńcu, Boglewiczach, Kurczowej Wsi, Łychowie, itd.) i zespoły cmentarne (cmentarz rzymsko-katolicki w Boglewiczach z Mauzoleum rodziny Bersonów) oraz zespoły pałacowo-dworskie i związane z nimi założenia parkowe będące świadectwem bogatej historii tych ziem – w Boglewiczach, Jasieńcu, Kurczowej Wsi, Rytomoczydłach, Turowicach, Warpęsach, Łychowskiej Woli i Woli Boglewskiej. Do obiektów o dużej wartości historycznej należą również obiekty zabudowy przemysłowej dawnej cukrowni „Czersk”.

Na terenie gminy Jasieniec znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Tabela 8 Zabytki nieruchome wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego

Lp.	Obiekt	Miejscowość	NR
1	Cmentarz rzymsko-katolicki z 2 połowy XIX w.	Boglewice	476/A z 05.11.1991
2	Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego wybudowany w latach 1900-1908	Boglewice	286/A z 04.03.1985
3	Zespół pałacowy z 2 połowy XIX w. : - pałac - park	Boglewice	31/A z 25.04.1980/26.02.2014, 1165/a/75 z 22.05.1975
4	Kaplica z 2 połowy XIX w.	Gołębiów	2/A z 14.02.1977
5	Kościół parafialny p.w. Świętego Ducha wybudowany w latach 1740-1747	Jasieniec	351/A/62 z 2.02.1962 73/A z 9.03.1981
6	Pałac z II połowy XVIII w. przebudowany w połowie XIX w.	Jasieniec	1169/A z 22.05.1975 97/A z 18.03.198
7	Park	Jasieniec	12/A z 15.12.1978
8	Zespół dworski z lat 20-30 XX w. : - dwór - park - folwark	Kurczowa Wieś	544/A/95 z 6.05.1995
9	Zespół dworski z 2 połowy XIX w.: - dwór - park	Łychowska Wola	4/A z 15.12.1978
10	Zespół dworski z 1 połowy XIX w.: - dwór - park	Rytomoczydła	481/62 z 23.03.1962 14/A/78 z 15.12.1978/4.03.1997
11	Zespół dworski z połowy XIX w.: - drewniany dwór - park	Turowice	705/A/62 z 3.05.1962 11/A z 15.12.1978

Lp.	Obiekt	Miejscowość	NR
12	Zespół dworski z połowy XIX w.: - drewniany dwór - park	Warpęsy	272/A z 7.06.1984
13	Zespół dworski z połowy XIX w.: - drewniany dwór - park	Wola Boglewska	1175/A/75 z 2.05.1975 208/A z 14.04.1983

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestru i ewidencji zabytków MWKZ

W Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdują się dodatkowo zabytki nieruchome głównie z okresu drugiej połowy XIX i początku XX wieku. To głównie zabudowania mieszkalne i zagrodowe, kapliczki i cmentarze oraz budynki przemysłowe i techniczne (jak zabudowania cukrowni czy młyn elektryczny w Jasieńcu). Większość figur i kapliczek jest okresowo odnawiana za sprawą okolicznych mieszkańców. Natomiast znaczna część budynków i budowli wymaga gruntownego remontu - bywają zaniedbane. Część obiektów została przebudowana, często wielokrotnie co niejednokrotnie przyczyniło się do utracenia pierwotnego charakteru i walorów historycznych.

W tabeli poniżej przedstawiono zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela 9 Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres
1	kapliczka przydrożna, żeliwna 1932 r.	Boglewice	
2	ogrodzenie kościoła, mur. pocz. XX w	Boglewice	
3	plebania, mur. przed 1908 r.	Boglewice	Boglewice 56
4	ogrodzenie pałacu, mur., XIX w.	Boglewice	
5	obory, ob. magazyny, mur. po 1900 r.	Boglewice	
6	kapliczka przydrożna, mur. cegła, p. XX w.	Boglewice	
7	kapliczka narożna w murze, mur. cegła poł. XIX w.	Boglewice	
8	kapliczka przydrożna, mur. cegła, tynk, I poł. XIX w.	Boglewice	
9	figura NMP na mur. cokole, poł. XX w.	Boglewice	
10	miejsce pamięci narodowej –powstanie 1863 r.	Gołębiów	
11	cmentarz rzymsko-katolicki	Jasieniec	Olszańska, Jasieniec
12	młyn elektryczny, mur., 1935 r.	Jasieniec	
13	cukrownia, mur. 1827 r.	Jasieniec	Czerska 7, Jasieniec
14	wozownia przy cukrowni, mur. po 1900 r.	Jasieniec	
15	wartownia przy cukrowni, mur. ok. 1850 r., przebud. 1980 r.	Jasieniec	
16	brama wjazdowa do cukrowni, mur. ok. 1850 r.	Jasieniec	
17	magazyn po cukrowni, mur. I. 30-te XX w.	Jasieniec	
18	plebania, mur. 1933 r.	Jasieniec	
19	ogrodzenie kościoła, mur. XIX w.	Jasieniec	Warecka 37, Jasieniec
20	nagrobek „Poległym za Ojczyznę Parafianom” 1914-20, mur., 1927 r.	Jasieniec	
21	Nagrobek Antoniego Domańskiego, mur., 1827 r.	Jasieniec	
22	figura św. Rocha – ok. 1875 r.	Jasieniec	
23	kapliczka mur., ok. 1850r. przy murze ogrodu	Jasieniec	
24	kapliczka, żeliwna 1907 r.	Jasieniec	
25	dom mieszkalny, mur., ok. 1875 r.	Jasieniec	Warecka, Jasieniec
26	kapliczka przydrożna, cokol mur., cegła, 1873 r.	Kurczowa Wieś	
27	kapliczka przydrożna, mur. cegła, tynk. poł. XX w.	Łychów	

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres
28	kapliczka, mur. cegła, tynk., 1912 r.	Olszany	
29	kapliczka, mur. cegła, tynk. poł. XIX w.	Ryszki	
30	stodoła d. dworska, mur. cegła, p. XX w.	Turowice	
31	dawna stajnia, mur. po 1870 r., kamień ciosany	Turowice	
32	spichlerz, ob. magazyn, mur., 20-te XX w.	Turowice	
33	kapliczka NMP, mur. 1873 r.	Turowice	
34	kapliczka, żeliwna - krzyż beton, XIX w.	Warpęsy	
35	kapliczka przydrożna NMP, mur. cegła, 1 ćw. XX w.	Wierzchowina	
36	cmentarz rzymsko-katolicki	Zbrosza Duża	
37	kapliczka przydrożna, mur. cegła, 1 ćw. XX w.	Zbrosza Duża	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Jasieniec na lata 2021 – 2024

Zgodnie z zapisami w Gminnej Ewidencji Zabytków w gminie zlokalizowanych jest 70 stanowisk archeologicznych, które nie są oznaczone w terenie. Stanowiska zostały odkryte na podstawie badań Archeologicznego Zdjęcia Polski, które były realizowane w latach 70-tych i 80-tych XX w. Karty ewidencyjne stanowisk archeologicznych znajdują się w archiwum Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Radomiu, a materiał zabytkowy pochodzący z tych badań przechowywany jest w Muzeum im. Jacka Malczewskiego w Radomiu oraz w Państwowym Muzeum Archeologicznym w Warszawie. Wśród stanowisk mamy ślady osadnictwa, osady i cmentarzyska pochodzące z okresu średniowiecza i nowożytności - kultury okresu nowożytnego, późnego średniowiecza i kultury łużyckiej. Pierwsze ślady osadnictwa na terenie gminy szacowane są na 800-500 lat p.n.e. - w rejonie wsi Gośniewice nad rzeką Kraską. Najwięcej śladów odkryto w Boglewicach, Gośniewicach, Jasieńcu, Łychowskiej Woli, Ryszkach, Warpęsach, Wierzchowinie i miejscowości Zbrosza Duża.

Poniżej przedstawiono wykaz stanowisk archeologicznych w gminie Jasieniec.

Tabela 10. Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
1	Boglewice	066-066-2	23
2	Boglewice	066-066-2	17
3	Boglewice	066-066-3	18
4	Boglewice	066-066-1	19
5	Osiny	066-066-1	1
6	Boglewice - Kolonia	066-066-1	20
7	Boglewice - Kolonia	066-066-2	21
8	Boglewice - Kolonia	066-066-3	22
9	Boglewska Wola	065-066-2	15
10	Ryszki	065-066-4	14
11	Ryszki	065-066-3	13
12	Ryszki	065-066-3	12
13	Ryszki	065-066-2	11
14	Ryszki	065-066-1	6
15	Miedzechów	065-066-1	23
16	Czarna	065-067-1	13
17	Mieczysławów	065-067-1	15
18	Mieczysławów	065-067-2	16
19	Mieczysławów	065-067-3	17
20	Rytomoczydła	065-067-1	6
21	Olszany	065-066-1	5
22	Jasieniec	065-066-6	25

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
23	Jasieniec	065-066-5	10
24	Jasieniec	065-066-4	9
25	Turowice	066-065-1	2
26	Turowice	066-065-2	5
27	Turowice	066-065-3	10
28	Turowice	066-065-4	11
29	Warpęsy	066-065-2	12
30	Warpęsy	066-065-3	13
31	Warpęsy	066-066-4	32
32	Warpęsy	066-066-1	5
33	Warpęsy	066-066-2	6
34	Gniejewice	066-065-1	14
35	Warpęsy	066-066-3	31
36	Gośniewice Nowe	066-066-9	30
37	Gośniewice Nowe	066-066-8	29
38	Gośniewice Nowe	066-066-7	28
39	Gośniewice Nowe	066-066-6	27
40	Gośniewice Nowe	066-066-5	26
41	Gośniewice Nowe	066-066-3	4
42	Gośniewice Nowe	066-066-2	2
43	Gośniewice Nowe	066-066-1	3
44	Gośniewice Nowe	066-066-4	24

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
45	Boglewice	066-066-3	25
46	Łychowska Wola	066-066-4	16
47	Łychowska Wola	066-066-3	15
48	Łychowska Wola	066-066-1	7
49	Łychowska Wola	066-066-2	14
50	Leżne	066-066-1	13
51	Michałówka	066-066-1	8
52	Koziegłowy	067-066-1	15
53	Leżne	067-066-1	14
54	Zbrosza Duża	067-066-4	13
55	Zbrosza Duża	067-066-3	12
56	Zbrosza Duża	067-066-2	11
57	Zbrosza Duża	067-066-5	17

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
58	Leżne	067-066-2	16
59	Zbrosza Duża	067-066-1	10
60	Boglewska Wola	065-066-1	4
61	Wierzchowina	066-066-3	11
62	Wierzchowina	066-066-4	12
63	Wierzchowina	066-066-2	10
64	Wierzchowina	066-066-1	9
65	Jasieniec	065-066-3	3
66	Jasieniec	065-066-1	1
67	Jasieniec	065-066-2	2
68	Miedzechów	065-06-1	23
69	Osiny	066-066-3	
70	Gośniewice	066-066-7	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Ochrona wyżej wymienionych zabytków uwzględniona jest w Planie Ogólnym poprzez wskazanie odpowiednich stref planistycznych, a w ramach tych stref dopuszczeniu lub nie dodatkowych profili funkcjonalnych oraz ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych zapewniających ich ochronę w obowiązujących i zmienianych (w miarę potrzeby) planach miejscowych.

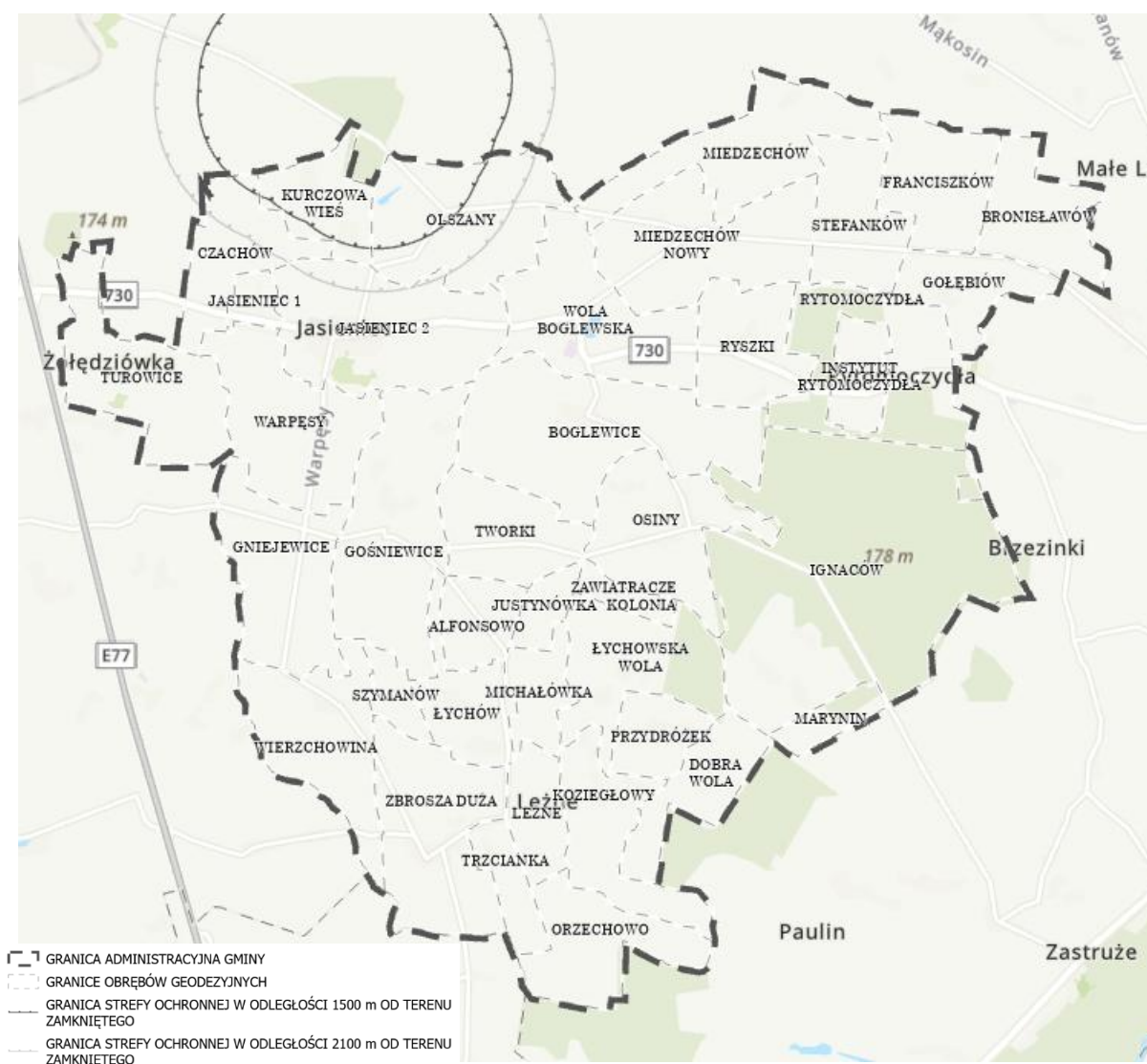
k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

W związku z brakiem ww. obszarów i ich stref ochronnych w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują tereny zamknięte. Natomiast część obszaru Gminy objęta jest zasięgiem strefy ochronnej od terenu zamkniętego, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z poniższym rysunkiem.



Rysunek 5 Strefy ochronne od terenu zamkniętego na obszarze gminy Jasieniec

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CWCR

Na obszarze gminy zlokalizowana jest:

- strefa ochronna w odległości 1500 m od terenu zamkniętego Kociszew SGGW - obszar ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego zezwalający na budowę do wysokości 20 m,
- strefa ochronna w odległości 2100 m od terenu zamkniętego Kociszew SGGW -w pasie 1500-2100 m - obszar ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego zezwalający na budowę do wysokości 30 m,

Dla stref planistycznych zlokalizowanych w obszarze stref ochronnych od terenu zamkniętego, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Jasieniec, wskazano wysokości nie przekraczające wartości dopuszczonych.

m) Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, ze zm.).

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z Uchwałą Nr X.71.2022 Rady Gminy Jasieniec z dnia 29 września 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Jasieniec wyznaczono:

- obszar rewitalizacji w następujących obrębach geodezyjnych: Boglewice, Jasieniec 1 oraz Jasieniec 2,
- obszar zdegradowany w następujących obrębach geodezyjnych: Boglewice, Bronisławów, Czachów, Instytut Rytomoczydła, Jasieniec 1, Jasieniec 2, Justynówka, Kurczowa Wieś, Leżne, Marynin, Miedzechów, Olszany, Osiny, Rytomoczydła, Turowice, Tworki, Wierzchowina, Wola Boglewska, Zawiatracze Kolonia i Zbrosza Duża.

Na obszarze gminy obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Jasieniec na lata 2023 – 2030 (Uchwała Nr VI.45.2023 Rady Gminy Jasieniec z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Jasieniec na lata 2023-2030). Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia Planu Ogólnego Gminy Jasieniec

przygotowywana jest do uchwalenia zmiana ww. Programu³. Zmiana GPR była poddawana konsultacjom społecznym w okresie od 5-tego marca 2025 r. do 11-go kwietnia 2025 r.

GPR wskazuje następujące przedsięwzięcia rewitalizacyjne:

- Projekt Zintegrowany nr 1 – Centrum wypoczynku i rekreacji – rozwój integracji i więzi społecznych mieszkańców Gminy poprzez zagospodarowanie terenu rekreacji nad stawami w Jasieńcu, obejmującego boisko sportowe oraz skatepark – Kompleksowe zagospodarowanie terenu rekreacji nad stawami przy ul. Czerskiej w Jasieńcu oraz ul. Parkowa, Poprawa stanu technicznego i zwiększenie dostępności budynku siedziby Gminnego Klubu Sportowego KRASKA Jasieniec, zagospodarowanie terenu skateparku,
- Projekt Zintegrowany nr 2 – Aktywny mieszkaniec to aktywna gmina! – pobudzenie aktywności kulturalnej mieszkańców poprzez adaptację pustostanu na ul. Wareckiej (za budynkiem Urzędu Gminy) – adaptacja pustostanu przy ul. Wareckiej na siedzibę lokalnego Ośrodka Kultury,
- Projekt Zintegrowany nr 3 – Bezpieczeństwo priorytetem! – zwiększenie bezpieczeństwa publicznego poprzez adaptację części budynku Starej Strażnicy przy ul. Kasztanowej 6 w Jasieńcu – adaptacja części magazynowej budynku po dawnej Strażnicy OSP na nową siedzibę Gminnego Centrum Zarządzania Kryzysowego oraz poprawa stanu technicznego siedziby Klubu Seniora+,
- Projekt Zintegrowany nr 4 – Odnów-MY Boglewice! – w następujących lokalizacjach:
 - Ul. Boglewice 46 – OSP – poprawa stanu technicznego budynku OSP Boglewice,
 - Ul. Boglewice 57A – nieużytkowany budynek – utworzenie centrum doradztwa zawodowego, punktu pomocy psychologicznej oraz świetlicy poprzez adaptację budynku,
 - Skwer przed zabytkowym kościołem przy ul. Boglewice 56 – odpowiednie zagospodarowanie Skweru przed kościołem,
- Projekt Uzupełniający nr 1 –Poprawa efektywności energetycznej poprzez przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji budynków użyteczności publicznej w miejscowości Jasieniec (budynek Publicznej Szkoły Podstawowej wraz z przedszkolem oraz klubem dziecięcym, budynek Gminnego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, budynek Urzędu Gminy Jasieniec wraz z mieszczącymi się w nim jednostkami organizacyjnymi oraz innym instytucjami i podmiotami, budynek Stacji Uzdatniania Wody, budynek oczyszczalni ścieków, budynki komunalne).

Wskazane w Gminnym Programie Rewitalizacyjnym przedsięwzięcia rewitalizacyjne zlokalizowane są na następujących strefach planistycznych: strefa infrastrukturalna (SI), strefa usługowa (SU), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) – ze wskazaniem w profilu dodatkowym terenów usług. Strefy te, ich profil funkcjonalny oraz użyte wskaźniki urbanistyczne nie ograniczają możliwości realizacji ww. przedsięwzięć.

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub

³ Na podstawie Uchwały Nr I.4.2025 Rady Gminy Jasieniec z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Jasieniec na lata 2023-2030

obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia Planu Ogólnego Gminy Jasieniec Rada Powiatu Grójeckiego nie wprowadziła takiej uchwały⁴.

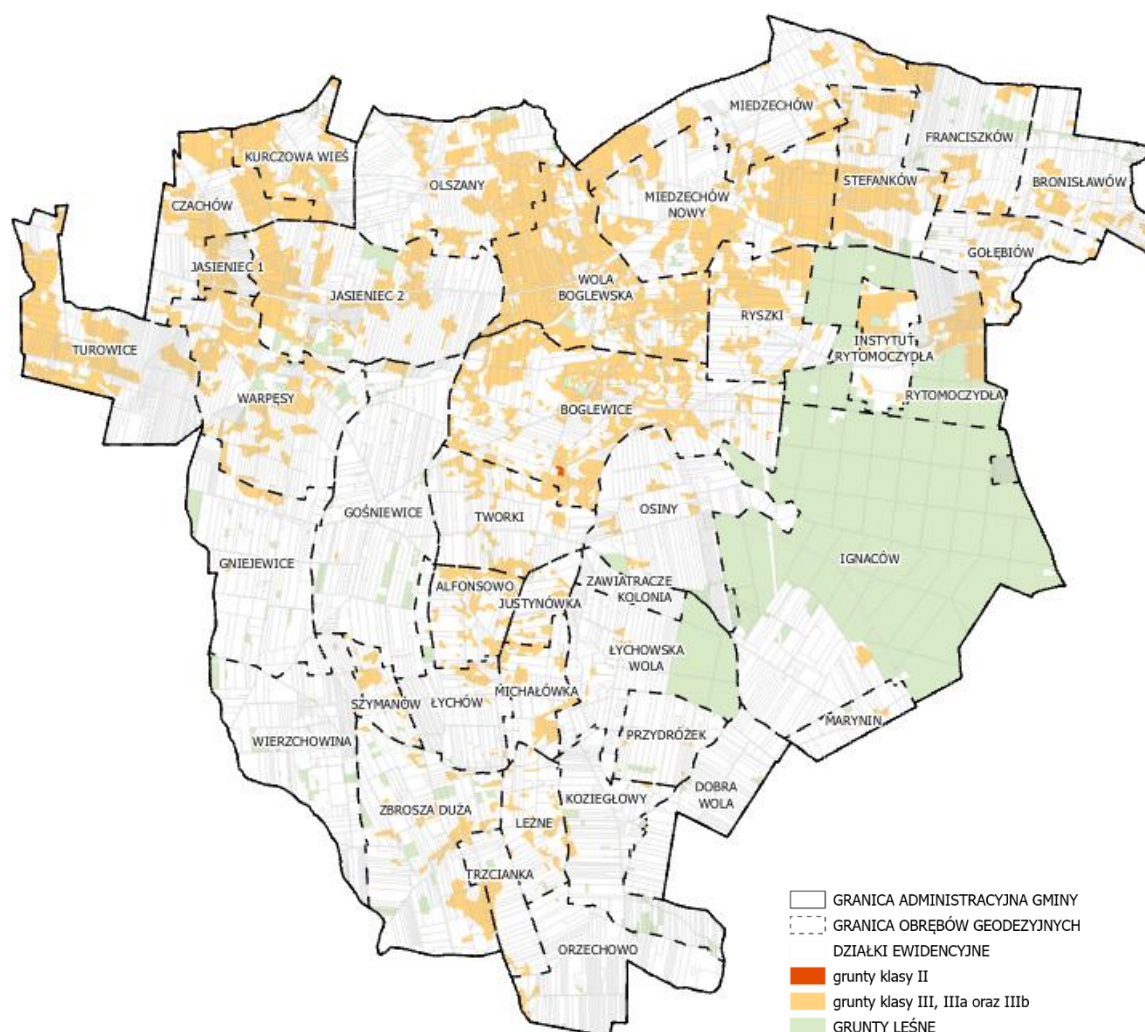
W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Jasieniec występują grunty rolne klasy II, III, IIIa oraz IIIb. Zajmują one łącznie 2 113 ha, co stanowi ok. 23% powierzchni gminy. Największe kompleksy tych gleb występują w środkowej i północnej części gminy (m.in. w miejscowościach Wola Boglewska, Boglewice, Miedzechów Nowy, Stefanków, Ryszki, Kurczowa Wieś, Czachów, Jasieniec, Warpęsy oraz Turowice).

Stopień lesistości gminy Jasieniec (GUS, BDL stan na 31.12.2024) wynosi 14,4% (1 591,58 ha). Wskaźnik tej jest nieco wyższy niż średnia lesistość powiatu grójeckiego wynosząca 13% oraz znacznie mniejszy od lesistości dla województwa mazowieckiego, która wynosi 23,4%. Taka tendencja jest spowodowana dużym udziałem terenów wykorzystywanych do działalności rolniczej. Zdecydowana większość terenów leśnych, aż blisko 85% (1 357,16 ha) to grunty należące do Skarbu Państwa, w całości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych. Na terenie gminy Jasieniec lasy te są administrowane przez Nadleśnictwo Grójec. Pozostałe grunty w większości są w posiadaniu prywatnych właścicieli – 233,12 ha (14,9 %), reszta gruntów – 1,3 ha (0,08%) to grunty gminne. Ich rozmieszczenie przedstawione zostało na rysunku poniżej.

⁴ W nawiązaniu do art. 13ba ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w brzmieniu nadanym przez ustawę z 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 527)



Rysunek 6 Rozmieszczenie użytków rolnych klasy II, III, IIIa i IIIb oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Jasieniec
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB, stan na grudzień 2024 r.

Strefy planistyczne wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące plany miejscowe oraz istniejącą zabudowę i aktualne zagospodarowanie. Obszary uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z poszanowaniem gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz na terenach leśnych.

Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w obszarach wysokich klas bonitacyjnych, wykonywane były po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Poszerzenia na ww. obszarach wykonywane były w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Gleby klasy II zlokalizowane są w strefie produkcji rolniczej (SR).

W strefie tej w profilu dodatkowym znajdują się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego.

Na obszarze gminy Jasieniec nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (stan na dzień 18.08.2025 r.)⁵.

W związku z brakiem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Jasieniec nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.).

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Jasieniec ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

⁵ Informacja, rejestry i wykazy dotyczące zakładów o dużym ryzyku: <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa/informacje-rejestry-i-wykazy-dotyczace-zakladow-o-duzym-ryzyku>

4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Oświata

W gminie Jasieniec funkcjonują dwie placówki oświatowe, dla których organem prowadzącym jest Gmina. Są to:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Juliana Suskiego w Jasieńcu,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Księdza Czesława Sadłowskiego w Zbroszy Dużej,

Na obszarze gminy Jasieniec znajduje się także Zespół Szkół im. Wincentego Witosa w Jasieńcu, dla którego organem prowadzącym jest Powiat Grójecki. W zespole tym znajduje się Liceum Ogólnokształcące, Technikum oraz Branżowa Szkoła I Stopnia.

Dzieci w wieku przedszkolnym mogą uczęszczać do oddziałów przedszkolnych przy Szkole Podstawowej w Zbroszy Dużej oraz do Przedszkola „Bajowy Świat” w Jasieńcu. Na obszarze gminy funkcjonuje także Gminny Klub Dziecięcy „Owocowe Smyki”.

Obiekty oświatowe zlokalizowane są na obszarze strefy usługowej (SU).

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Zadania z zakresu podstawowej ochrony zdrowia na obszarze gminy Jasieniec realizowane są przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Jasieńcu oraz filią w Gośniewicach. Ośrodek zdrowia udziela świadczeń w zakresie: lekarza Podstawowej Opieki Zdrowotnej, pielęgniarki i położnej środowiskowo-rodzinnej, pielęgniarki szkolnej, gabinetu zabiegowego oraz punktu szczepień.

Na obszarze gminy funkcjonuje apteka w miejscowości Jasieniec.

Na obszarze gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą w Jasieńcu, natomiast w Łychowskiej Woli znajduje się Środowiskowy Dom Samopomocy.

Obiekty zdrowia i pomocy społecznej zlokalizowane są na obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy usługowej (SU).

Kultura

Na obszarze gminy Jasieniec działa Gminna Biblioteka Publiczna w Jasieńcu, która zlokalizowana jest przy ul. Wareckiej oraz jej filia w Zbroszy Dużej mieszcząca się na terenie Szkoły Podstawowej. Od kwietnia 2015 r. GBP zajmuje się obsługą świetlicy wiejskiej. W pozostałych

miejsowościach miejscami integracji mieszkańców są remizy. W maju 2025 r. w miejscowości Michałówka otworzono centrum integracji z mieszkańcami. Natomiast w miejscowościach Ryszki, Osiny, Koziegłowy, Wola Boglewska oraz Wierzchowina planowane jest uruchomienie centrum integracji z mieszkańcami. W Gminie funkcjonuje także Klub Seniora „PoKUSa”.

Na obszarze gminy swoją działalność prowadzą następujące Stowarzyszenia oraz organizacje pozarządowe:

- Koło Gospodyń Wiejskich w Rytomoczydłach,
- Koło Gospodyń Wiejskich "Razem Rażniej" w Gośniewicach,
- Koło Gospodyń Wiejskich w Boglewicach,
- Stowarzyszenie Gmina Jasieniec Dla Pokoleń.

Obiekty kultury zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN).

Sport

Na obszarze Gminy aktywną działalność prowadzą dwa kluby sportowe: Gminny Klub Sportowy Kraska Jasieniec oraz Uczniowski Klub Sportowy Iskra Zbrosza Duża.

Bazę sportową stanowią przede wszystkim hale sportowe lub boiska zlokalizowane przy placówkach oświatowych:

- hala sportowa, boisko i siłownia w Jasieńcu przy ul Szkolnej,
- hala sportowa oraz boisko sportowe przy Zespole Szkół im. Wincenta Witosa w Jasieńcu przy ul. Czerskiej,
- boisko sportowe przy Szkole Podstawowej w Zbroszy Dużej.

W pobliżu Urzędu Gminy znajduje się plac zabaw oraz niewielkie miasteczko ruchu drogowego, skatepark i boisko do koszykówki. Siłownie plenerowe znajdują się w Jasieńcu oraz Zbroszy Dużej.

Obiekty sportowe zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej (SU) oraz w strefie zieleni i rekreacji (SN).

Infrastruktura transportowa

W ramach rządowego Funduszu Rozwoju Przewozów Autobusowych Gmina uzyskała dotację na następujące linie autobusowe:

- Jasieniec, Warpęsy, Gniejewice, Tworki, Łychów, Zbrosza Duża, Jasieniec,
- Jasieniec, Osiny, Stefanków, Jasieniec,
- Jasieniec, Turowice, Jasieniec,
- Jasieniec, Miedzechów, Bronisławów, Jasieniec,
- Jasieniec, Osiny, Jasieniec,

- Jasieniec, Warpęsy, Gniejewice, Alfonsowo, Łychów, Michałówka, Jasieniec,
- Jasieniec, Warpęsy, Gniejewice, Wierzchowina, Szymanów, Łychów, Jasieniec.

Ich łączna długość wynosi ok. 190 km.

Na obszarze gminy nie ma zlokalizowanej linii kolejowej. Natomiast w ramach realizacji projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego Gmina brała udział w konsultacjach społecznych dotyczących przebiegu planowanej linii kolejowej nr 88 (Węzeł CPK – Grójec – Warka). Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia spółka Centralny Port Komunikacyjny wskazała wariant W₁ jako wariant inwestorski. Został on oceniony jako najkorzystniejszy społecznie, środowiskowo oraz pod względem techniczno-ekonomicznym. Wariant ten znajduje się poza obszarem gminy Jasieniec.

Tereny komunikacji znajdują się w każdej strefie planistycznej. Na obszarze gminy Jasieniec zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 730 dla której wyznaczono strefę komunikacyjną (SK).

Infrastruktura techniczna

Gmina posiada zorganizowane systemy wodociągowe zaopatrywane z 5-ciu ujęć wód podziemnych w miejscowościach: Jasieniec, Koziegłowy, Łychowska Wola, Stefanków oraz Warpęsy. Spośród wymienionych ujęć tylko to w Łychowskiej Woli nie posiada stacji uzdatniania wody. Ponadto w Zbroszy Dużej – na działce ew. nr 75/5 zlokalizowane jest ujęcie wody przeznaczone dla potrzeb socjalnych, szkoły publicznej, dla potrzeb socjalno-bytowych mieszkańców budynku mieszkalnego pracowników szkoły i w okresie letnim (kwiecień – wrzesień) dla potrzeb pielęgnacji trawników boiska szkolnego. Zgodnie z danymi GUS za 2023 r. 52,0% budynków mieszkalnych w gminie podłączone było do sieci wodociągowej i korzystało z niej 50,7% mieszkańców gminy. Długość eksploatowanej sieci wynosi 71,0 km (dane za 2024 r.). Planowane są budowy stacji uzdatniania wody (SUW) na działce ew. nr 38 w obrębie Ryszki, na działce ew. nr 63/1 w obrębie Gołębiów oraz w Zbroszy Dużej przy granicy działek ew. nr 75/2 i 75/9.

Na obszarze gminy funkcjonują jedna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowane w Jasieńcu przy ul. Kasztanowej 8. Odprowadzane są do niej ścieki komunalne z następujących miejscowości: Jasieniec, Czachów, Warpęsy oraz Wola Boglewska. Nieczystości dowożone są również pojazdami asenizacyjnymi z gospodarstw domowych nieposiadających bezpośredniego przyłącza do sieci kanalizacyjnej. Ponadto na obszarze gminy działają również mniejsze oczyszczalnie ścieków, zlokalizowane przy szkole w Zbroszy Dużej i Środowiskowym Domu Samopomocy w Łychowskiej Woli. Z oczyszczalni ścieków korzysta 2 415 osób (dane GUS za 2024 r.). Zgodnie z danymi GUS za 2023 r. 17,5% budynków mieszkalnych w gminie podłączone było do sieci kanalizacyjnej i korzystało z niej 24,7% mieszkańców gminy. Długość eksploatowanej sieci wynosi 20,1 km (dane za 2024 r.). Mieszkańcy oraz podmioty gospodarcze nie posiadające podłączenia do sieci kanalizacyjnej korzystają ze szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (544 szt. – dane GUS z 2023 r.) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków (59 szt. – dane GUS z 2023 r.). Na działkach 249/1 oraz 250 w obrębie Boglewice planowana jest oczyszczalnia ścieków.

Na obszarze Gminy działa Zakład Usług Komunalnych w Jasieńcu, który jest odpowiedzialny za realizację usług w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi. Na obszarze gminy Jasieniec

w nie ma zlokalizowanego czynnego składowiska odpadów. Na działce 362/2 w obrębie Jasieniec 2 powstaje PSZOK.

Na obszarze Gminy znajduje się dwutorowa linia 220 kV relacji Mory – Kozienice, Piaseczno – Kozienice. Zgodnie z Planem Rozwoju Sieci Przesyłowej do 2034 roku, nie są planowane przez PSE S.A. nowe zamierzenia inwestycyjne.

Przez obszar gminy Jasieniec przebiega także linia 110 kV relacji Warka – Grójec. Zasilanie sieci odbywa się poprzez GPZ Grójec oraz GPZ Warka, zlokalizowane poza granicami administracyjnymi gminy.

Na obszarze gminy znajduje się sieć gazowa średniego ciśnienia zaopatrująca w gaz ziemny wysokometanowy, która jest zasilana z gazociągu średniego ciśnienia DN 300 relacji Sękocin – Lubienia zlokalizowanego na zachód do granic gminy. Zgodnie z danymi GUS w 2023 r. z sieci gazowej korzystało 64,8% mieszkańców gminy, a jej długość wynosiła 93,039 km. Sieć obejmuje następujące miejscowości: Alfonsowo, Boglewice, Bronisławów, Czachów, Dobra Wola, Franciszków, Gniejewice, Gołębiów, Gośńewice, Jasieniec, Justynówka, Koziegłowy, Kurczowa Wieś, Leżne, Łychowska Wola, Łychów, Michałówka, Miedzechów, Nowy Miedzechów, Olszany, Orzechowo, Ryszki, Stefanków, Trzcianka, Turowice, Tworki, Warpęsy, Wola Boglewska oraz Zbrosza Duża



Rysunek 7 Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia na tle gminy Jasieniec

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT

Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane są w miejscowości:

- Jasieniec ul. Olszańska 5, na działce 67/4 obręb geodezyjny Jasieniec 2,
- Jasieniec ul. Zakościelna 2, na działce 40/1 obręb geodezyjny Jasieniec 2,

- Gołębiów, na działce ew. nr 91,
- Rytomoczydła na działce ew. nr 95.

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej – SI, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – SZ, strefy usługowej – SU, strefy produkcji rolniczej – SR, strefy górnictwa – SG, strefy komunikacyjnej – SK oraz strefy otwartej – SO. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV nie znajdują się poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m², zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Na terenie gminy Jasieniec zostały zidentyfikowane następujące typy krajobrazu: wiejski, leśny oraz górniczy. Szczegółowe informacje na ich temat przedstawia poniższa tabela. Żaden z ww. krajobrazów na terenie gminy Jasieniec nie został uznany jako priorytetowy.

Tabela 11 Typy krajobrazów zidentyfikowane na obszarze gminy Jasieniec

Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Zagrożenia
14-318.83-046 14-318.76-118	6. Wiejskie	6f. Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (zagrożenie niewielkie) A.1.6. Składowiska odpadów (zagrożenie niewielkie) C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych (zagrożenie niewielkie)
14-318.76-016	6. Wiejskie	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej (zagrożenie niewielkie)
14-318.83-048	6. Wiejskie	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Brak zidentyfikowanych zagrożeń
14-318.76-135 14-318.76-130 14-318.76-124 14-318.83-078 14-318.76-136	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Brak zidentyfikowanych zagrożeń
14-318.83-005	13. Górnicze	13a. Tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej	Brak zidentyfikowanych zagrożeń

Dla wyznaczonych na terenie gminy Jasieniec typów krajobrazu nie przedstawiono dotychczas zagrożeń dla możliwości zachowania ich wartości oraz nie sformułowano rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu dla poszczególnych typów krajobrazu.

Jedynie dla krajobrazów wiejskich z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji (kod 14-318.83-046 i 14-318.76-118) oraz dla krajobrazów wiejskich z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod 14-318.76-016), audyt krajobrazowy wskazuje następujące rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu dla poszczególnych typów krajobrazu.

Kod krajobrazu - 14-318.83-046

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Kod krajobrazu - 14-318.76-118

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

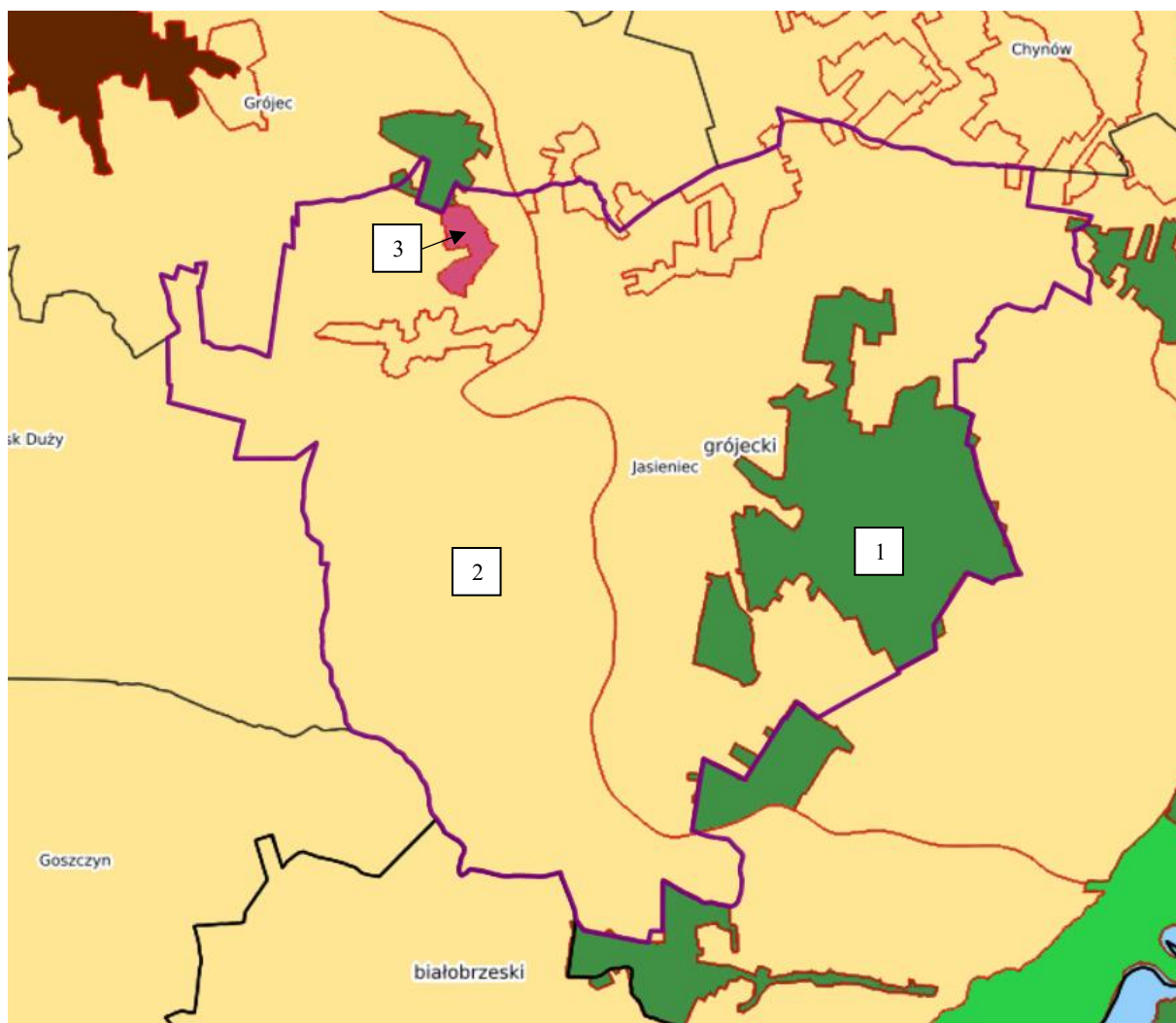
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu,

- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Kod krajobrazu - 14-318.76-016

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.



1 – leśny, 2 – wiejski, 3 – górniczy

Rysunek 8 Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazu na terenie gminy Jasieniec

Źródło: <https://gis.mbpr.pl>

W związku z brakiem krajobrazów priorytetowych na obszarze gminy Jasieniec przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy dla wskazanych w audycie krajobrazów.

6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Na potrzeby opracowania planu ogólnego zostało sporządzone *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzane na potrzeby planu ogólnego gminy Jasieniec (2025)*.

Analiza biotycznych i abiotycznych uwarunkowań środowiska wskazuje, że teren gminy Jasieniec jest cenny przyrodniczo. Wśród najważniejszych aspektów należy zwrócić uwagę na:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Subniecka Warszawska GZWP nr 215 oraz GZWP 2151 Subniecka warszawska (część centralna),
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody: 3 pomniki przyrody,
- lasy ochronne (wodochronne, stanowiące ostoję zwierząt oraz cenne fragmenty rodzimej przyrody),
- gleby II, III, IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej,
- grunty organiczne,
- kompleksy leśne,
- tereny otwarte użytków rolnych,
- zieleń wzdłuż ciągów komunikacyjnych – chociaż często jest ona kontrowersyjna, spełnia ważne funkcje przyrodnicze,
- tereny zieleni publicznej,
- ciek i zbiorniki wodne.

Tereny te stanowią największe zasoby środowiska przyrodniczego w obszarze opracowania. Analizując poszczególne komponenty należy zwrócić uwagę, aby:

- nie zabudowywać gruntów najwyższych klas bonitacyjnych tj. II, III, IIIa i IIIb,
- zachowywać zieleń przydrożną oraz kształtować nową,
- nie zmniejszać powierzchni terenów leśnych,
- zapewniać odpowiednią ochronę obszarom objętym prawnymi formami ochrony, poprzez stosowanie się do aktów prawa miejscowego ustanowionych w uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska oraz Nadleśnictwem.

Określając zasady zainwestowania terenów budowlanych i przeznaczanych pod budownictwo należy uwzględnić następujące zalecenia:

- określenia znaczącego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zagęszczania zabudowy mieszkaniowej i jej koncentrację na terenach już zainwestowanych, celem ochrony terenów cennych przyrodniczych przed ich chaotycznym zainwestowaniem.

Kompleksy leśne, w tym lasy ochronne, zlokalizowane są w strefie otwartej (SO).

Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w obszarach wysokich klas bonitacyjnych, wykonywane były po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Poszerzenia na ww. obszarach wykonywane były w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Gleby klasy II zlokalizowane są w strefie produkcji rolnej (SR).

W strefie tej w profilu dodatkowym znajdują się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 ze zm.):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 %,

PUM_{20} – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) należy zastosować jeden z podanych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \text{ lub } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia do obliczeń należy przyjąć: „*dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.*”.

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia do wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) przyjmuje się: „*okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.*”.

Najnowsze dane statystyczne udostępnione przez GUS dla gminy Jasieniec pochodzą z 2024 r. Liczba ludności w gminie Jasieniec wg. stanu na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 5 346 osób. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (**PUM_0**) w 2024 r. wynosiła **166 575 m²**. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P_0**) w 2024 r. wynosiła **31,2 m²/os**, natomiast w 2014 r. kształtowała się na poziomie **28,8 m²/os (P_{-10})**, a w 2004 r. **24,1 m²/os (P_{-20})**.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) należy wykonać następujące kroki:

1. Określenie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 % (M_{20})

Prognozowa liczba mieszkańców gminy Jasieniec została określona zgodnie z *Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060* wykonaną przez GUS. Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2024 r. liczba ludność w gminie wynosiła 5 346 osób. Wg. prognozy demograficznej dla gminy Jasieniec, w roku 2044 liczba ludności zmniejszy się i będzie wynosić 4 868 osób. W związku z czym prognozowana w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Jasieniec, powiększona o 5 %, wyniesie **5 111 osób (M_{20})**.

$$M_{20} = 4868 + 4868 \times 5\% = 5111,4$$

2. Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20})

wyliczenia wg. I-go sposobu:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 31,2 - 2 \times 28,8 = 36,0 \text{ m}^2/\text{os}$$

wyliczenia wg. II-go sposobu:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 31,2 - 24,1 = 38,3 \text{ m}^2/\text{os}$$

W związku z §3 ust. 8 ww. Rozporządzenia „*W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.*” do dalszych obliczeń przyjęto, że **P_{20} wynosi 40,0 m²/os**. Wyliczenia zarówno przy zastosowaniu pierwszego jak i drugiego sposobu wskazują wartość niższą niż 40,0 m²/os.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Jasieniec będzie wynosić **946 osób (ZAP)**.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 5111 - \frac{166575}{40,0} = 946,63$$

W związku z §3 ust. 9 pkt. 2 ww. Rozporządzenia przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Jasieniec będzie wynosić **1000 osób (ZAP)**.

W związku z powyższym w gminie Jasieniec do 2044 r. wystąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wysokości **1000 osób**.