

**UCHWAŁA NR LIII /266/ 18
RADY GMINY OROŃSKO
z dnia 28 maja 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
części sołectwa Orońsko przy ulicy Brandta i ulicy Dworskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.),

stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orońsko” uchwalonego uchwałą Nr XI/97/99 Rady Gminy Orońsko z dn. 30 kwietnia 1999 r.,

Rada Gminy Orońsko uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
Ustalenia wstępne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla obszaru części sołectwa Orońsko przy ulicy Brandta i ulicy Dworskiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Orońsko nr VIII/34/2015 z dnia 16 czerwca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Orońsko przy ulicy Brandta i ulicy Dworskiej, obszar objęty planem obejmuje działki nr ewid. 86/1, 86/3, 86/4, 86/5, 86/7, 86/9, 86/11, 86/12, 86/13, 86/14, 85, 84, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 82/1, 82/2, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 80/1, 80/2, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 96/13 oraz część działki nr ewid. 100, zlokalizowane w sołectwie Orońsko w rejonie cmentarza rzymsko-katolickiego.

§ 2

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
 - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - c) dobra kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 1000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:
 - 1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych w szczególności wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów dla których na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Ustalenia ogólne, zawarte w Dziale II, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
6. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszarów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
 - 4) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
 - 5) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 6) granice obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
 - 7) strefy tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
 - 8) projektowanego przebiegu skablowania linii elektroenergetycznej SN;
 - 9) wymiarowanie elementów rysunku planu.
7. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 powyżej mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami);
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego i dopuszczalnego, o ile dla tego terenu zostały ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
 - b) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 13) **elewacja frontowa** – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem nie większym niż 12°;
- 15) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 18) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

DZIAŁ II **Ustalenia ogólne**

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczone symbolem **U/MN**;
- 3) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – oznaczony symbolem **E**;
- 4) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:
 - a) **KDL** – dla drogi w klasie drogi lokalnej,
 - b) **KDD** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej;

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

3. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **KDL** i **KDD** oraz teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** - stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji na tych terenach – zawarto w dziale III (ustalenia szczegółowe).

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Na obszarze objętym planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Nowoprojektowana zabudowa nie powinna zawierać elementów stylistycznie obcych w stosunku do zabudowy istniejącej na obszarach przyległych – w szczególności zakazuje się stosowania:

- 1) konstrukcji ścian lub ich zewnętrznego obłożenia przy pomocy bali drewnianych,
- 2) dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 45°,
- 3) pokrycia dachu za pomocą strzechy i/lub gontu.

6. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) przedsięwzięć uciążliwych.

§ 7

Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:

- 1) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji, z zastosowaniem barw pastelowych lub naturalnych dla danego materiału, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
- 2) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami stromymi, utrzymaną w kolorach naturalnych dachówki ceramicznej lub blachy, ewentualnie w kolorystyce utrzymanej w gamach od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 14 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów i zbiorników wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem **UMN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo usługowych.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9

1. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orońsko”, na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Naprawy i uzupełnienia nawierzchni w obrębie pasów drogowych dróg publicznych nakazuje się dokonywać z użyciem materiałów odpowiadających materiałom, z których pierwotnie wykonana była nawierzchnia naprawiana.

3. W obrębie pasów drogowych dróg publicznych nakazuje się kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) obniżanie krawężników do poziomu jezdni przy przejściach dla pieszych innych niż wyniesione;
- 2) stosowanie łagodnego spadku chodnika (maksimum 5°) przy zejściach na przejście dla pieszych inne niż wyniesione;
- 3) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10

1. W zakresie linii zabudowy:
 - 1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 4 i 5;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w sposób uwidoczniiony i zwymiarowany na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak: gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie;
 - 4) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
handel detaliczny	obiekty handlowe lub lokale użytkowe o funkcji handlowej	100 m ² pow. sprzedaży	2
gastronomia i rozrywka	restauracje, bary, kawiarnie, puby	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5
rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty usługowe	100 m ² pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2

3. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

4. Wszystkie miejsca parkingowe w liczbie określonej zgodnie z przepisami ust. 2 i 3 powyżej, nakazuje się realizować w obrębie terenów, których zainwestowanie wymaga obsługi parkingowej.

5. Ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – w całości zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11

1. Ustala się obszar wymagający przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, którego granice uwidoczniiono na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości jak następuje:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

- a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 500 m²,
 - b) w przypadku działek pod zabudowę usługową – 400 m²,
 - c) w przypadku działek pod zabudowę usługowo-mieszkaniową – 800 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 85° - 95°;
 - 3) minimalna szerokość frontów działek: 6m.
3. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na obszarach innych niż wymieniony w ust. 1 powyżej, na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 500 m²,
 - b) w przypadku działek pod zabudowę usługową – 500 m²,
 - c) w przypadku działek pod zabudowę usługowo-mieszkaniową – 800 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 85° - 95°;
 - 3) minimalna szerokość frontów działek: 18m.

Rozdział 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice”, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 24 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 86 oraz w obrębie jednolitej części wód przeznaczonych do celów rekreacyjnych, w tym kąpielisk, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.
3. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Radomki (PLRW20001725223 "Szabasówka od źródeł do Kobyłki bez Kobyłki"), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. U. woj. mazowieckiego z dnia 29 maja 2017 r. poz 5024).
4. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zakazuje się lokalizacji:
 - 1) zabudowań mieszkalnych,
 - 2) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - 3) zakładów żywienia zbiorowego,
 - 4) zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz
 - 5) studni służących do czerpania wody do picia i/lub potrzeb gospodarczych.
5. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, nakazuje się podłączenie wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga **KDL**.
2. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
 - 1) **KDL** – droga w klasie „L” (lokalna),
 - 2) **KDD** – drogi w klasie „D” (dojazdowe),
3. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) dla terenu **KDL**:
 - a) kategoria: droga gminna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren danej drogi, nie mniejsza niż 14 m,
 - c) przekrój: jednojezdniowy,
 - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 2) dla terenów: **KDD.1, KDD.2 i KDD.3**:
 - a) kategoria: drogi gminne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy:
 - dla dróg **KDD.1 i KDD.2**: 10 m,
 - dla drogi **KDD.3**: 12 m,
 - c) przekrój: jednojezdniowy,
 - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%.
4. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - 1) terenu **MN.1** – z przyległej drogi **KDD.3**,
 - 2) terenu **MN.2** – z przyległej drogi **KDD.2**,
 - 3) terenu **MN.3** – z przyległej drogi gminnej ul. Brandta (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) oraz drogi **KDD.1**,
 - 4) terenu **MN.4** – z przyległych dróg **KDD.1, KDD.2 i KDD.3**,
 - 5) terenu **U/MN.1** – z przyległych dróg **KDL i KDD.1**,
 - 6) terenu **U/MN.2** – z przyległej drogi gminnej ul. Brandta (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) oraz dróg **KDD.1 i KDL**,
 - 7) terenu **E** – z przyległej drogi **KDL**.
5. W przypadku wydzielania w obrębie obszarów objętych planem dróg wewnętrznych, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§ 14

1. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.
2. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 7 pkt 2 lit. b), dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a pod budowę nowych wskazuje się drogi publiczne oraz części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie.
3. Wszelkie nowoprojektowane sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
 - 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.
5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 2) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - a) Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;

- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się także odprowadzanie ścieków do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe o poj. do 10m³, lokalizowanych na działkach budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;
 - 5) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania;
 - 6) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
 - 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
 - 3) zakazuje się:
 - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawieszin i związków ropopochodnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - 2) celem zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) nakazuje się realizację stacji transformatorowej SN/nn w obrębie terenu oznaczonego symbolem E,
 - b) na zasadach określonych na rysunku planu nakazuje się skablowanie istniejącej na terenie inwestycji linii elektroenergetycznej średniego napięcia, przy czym ostateczny przebieg linii kablowej nakazuje się projektować na etapie realizacyjnym;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
 - 3) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:
 - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
 - 4) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15

1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

3. We wskazanej na rysunku planu strefie tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1) powyżej dopuszcza się z zachowaniem odległości od linii elektroenergetycznej określonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

4. Zasady, o których mowa w ust. 3 powyżej, obowiązują do czasu skablowania w sposób określony w planie i wyłączenia z użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, nie dłużej jednak niż 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 10

DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 16

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN.1, MN.2, MN.3 i MN.4.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) usługi zdrowia,
 - c) usługi pielęgnacyjne,
 - d) handel detaliczny,
 - e) usługi turystyki;
 - f) rzemiosło i usługi naprawcze;
 - g) obiekty towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci biur, usług zdrowia, usług pielęgnacyjnych dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych;
 - b) realizację funkcji handlu detalicznego oraz rzemiosła i usług naprawczych dopuszcza się:
 - w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych lub
 - w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100m², pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej;
 - c) realizację funkcji usług turystyki dopuszcza się w postaci pokoiów gościnnych w budynkach mieszkalnych;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60m² dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,05,
 - b) maksymalna – 0,7;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 10m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500m²;
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 20%.

§ 17

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U/MN. 1** i **U/MN.2**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) biura,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi pielęgnacyjne,
 - e) gastronomia i rozrywka,
 - f) handel detaliczny,
 - g) handel hurtowy,
 - h) rzemiosło i usługi naprawcze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w postaci obiektów o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 150m²;
 - b) realizację funkcji handlu hurtowego dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);
 - 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,05,
 - b) maksymalna – 0,7;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 4) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie większa niż 14m,

- b) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymogami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 10m.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
- 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 18

- 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe jak następuje: elektroenergetyka (stacja transformatorowa SN/nn);
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) zasady lokalizacji urządzeń realizujących przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) geometria dachu: dach o nachyleniu połaci pod kątem do 25°.
- 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: maksimum 10m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 5m.
- 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

DZIAŁ IV Ustalenia końcowe

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orońsko.

§ 20

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

/-/ Ewelina Suligowska