



UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR ... W SPRAWIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY OROŃSKO

Spis treści

1	WSTĘP	2
2	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	3
2.1	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	3
2.2	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA OBSZARU GMINY	4
2.3	UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY CHRONIONE:.....	5
2.3.1	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	5
2.3.2	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	7
2.3.3	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	7
2.3.4	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	8
2.3.5	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	8
2.3.6	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	8
2.3.7	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	8
2.3.8	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	9
2.3.9	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, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	9
2.3.10	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY I ICH STREFY OCHRONNE.....	12
2.3.11	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	12
2.3.12	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	12
2.3.13	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	13
2.3.14	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	13
2.3.15	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	13
2.3.16	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	13
2.3.17	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	15
2.3.18	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	15
2.4	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	15
2.4.1	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	15
2.4.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	16
2.4.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	17
2.5	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORITYWOWE.....	17
2.6	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	18
2.7	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	18
2.7.1	OBSZARY, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ.....	20
2.7.2	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, TO JEST DLA KTÓRYCH NIE OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE INNE NIŻ UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	23
3	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	26
3.1	GRANICE STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	26
3.1.1	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ.....	26
3.1.2	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.....	27
3.1.3	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ.....	41
3.1.4	STREFA USŁUGOWA	49
3.1.5	STREFA GOSPODARCZA.....	54
3.1.6	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	55
3.1.7	STREFA INFRASTRUKTURALNA.....	70
3.1.8	STREFA ZIELENI I REKREACJI	71
3.1.9	STREFA CMENTARZY	73
3.1.10	STREFA GÓRNICTWA.....	74
3.1.11	STREFA OTWARTA	74
3.1.12	STREFA KOMUNIKACYJNA.....	76
4	ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	79
1)	ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO;	79
2)	ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	79

1 WSTĘP

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr III/20/2024 Rady Gminy Orońsko z dnia 28 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Orońsko. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy.

Plan ogólny sporządzony został na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej upzp,
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z art. 13 b upzp plan ogólny sporządzono biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym ustalenia aktualnego planu zagospodarowania województwa i rekomendacje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej, określone w strategii rozwoju gminy. Pod uwagę wzięto również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego występujące na obszarze gminy oraz rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym. W niniejszym opracowaniu obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę, a wyznaczając strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, uwzględniono obszary uzupełnienia zabudowy a także tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie pozwalające na realizację takiej funkcji.

W planie ogólnym podzielono obszar gminy rozłącznie na strefy planistyczne. Wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, zawierające profil funkcjonalny przyjętych stref planistycznych oraz wymagane upzp wskaźniki zagospodarowania terenu.

Dokument ten sporządzono w formie danych przestrzennych, które to obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym, a następnie stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – ETRF2000-PL / CS2000/21 (EPSG 2178), wraz z odpowiednimi atrybutami zawierającymi informację o powyższych obiektach.

Niniejsze uzasadnienie zawiera załączniki graficzne, stanowiące prezentację graficzną ww. danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego występujących na obszarze gminy.

Materiały źródłowe wykorzystane przy opracowaniu planu ogólnego:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030 – przyjęta przez Radę Ministrów dn. 16 lipca 2019 r.;
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego - przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orońsko – Uchwała Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r.;
- 4) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Orońsko na lata 2021 – 2024 z perspektywą do roku 2028;
- 5) Strategia Rozwoju Gminy Orońsko na lata 2016 – 2022;
- 6) Opracowanie Ekofizjograficzne – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orońsko – Juliusz Korzeń, 2020 r.;
- 7) Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport za rok 2024 – Warszawa 2025 r.;
- 8) Ocena Jakości Wód Podziemnych Na Podstawie Wyników Regionalnego Monitoringu Wód Podziemnych Uzyskanych w 2024 r. – GIOŚ 2024 r. (<https://mjwp.gios.gov.pl/wyniki-badan/wyniki-badan-2024.html>);
- 9) Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce – PIG Warszawa 2017 r.;
- 10) Geoportal Powiatu Szydłowieckiego (<https://szydlowiecpowiat.geoportal2.pl/>);
- 11) System Informacji Przestrzennej Powiatu Szydłowieckiego (<https://szydlowiecki.e-mapa.net>)
- 12) Wspólna Platforma Kartografii Geologicznej (<https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>);
- 13) Mapa Glebowo Rolnicza (<https://mapy.geoportal.gov.pl/>);
- 14) Portal Jakościowy Wód Powierzchniowych (<https://wody.gios.gov.pl/pjwp/maps/>);
- 15) Korytarze Ekologiczne – pracownia na rzecz wszystkich Istot (<https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>);
- 16) Portal Mapowy Województwa Mazowieckiego (<https://wrotamazowska.pl/>);
- 17) Informatyczny System Osłony Kraju (<https://wody.isok.gov.pl/>);

Materiały kartograficzne:

- 1) zbiór danych ewidencji gruntów i budynków – w postaci wektorowej pochodzący z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Szydłowcu, marzec 2025 r.
- 2) baza obiektów topograficznych BDOT10K – marzec 2025 r. (<https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/baza-danych-obiektow-topograficznych-bdot10k/>)

2 UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Strategiczne kierunki rozwoju, w tym ogólna polityka przestrzenna gminy, została określona w Strategii Rozwoju Gminy Orońsko na lata 2016 – 2022. Dokument ten zawiera szereg ustaleń i rekomendacji mających zastosowanie w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Plan

ogólny to dokument o niskim stopniu szczegółowości, którego realizacja następuje poprzez decyzje o warunkach zabudowy (dalej DWZ) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP). Plan ogólny wdraża rekomendacje gminnych programów i strategii, poprzez opisane poniżej działania w ramach następujących struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) obszary mieszkaniowe – przeciwdziałanie niekontrolowanej urbanizacji oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy – ujęty w planie, poprzez wyznaczenie obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w terenach przeznaczonych już na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy i w szczególnych przypadkach, które uzasadnione są dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej;
- 2) tereny nauki, administracji, działalności gospodarczej, w tym produkcji – prowadzenie działań na rzecz poszerzenia terenów przeznaczonych pod inwestycje – ujęty w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie stref gospodarczych oraz stref usługowych w obszarach posiadających odpowiednie zaplecze infrastrukturalne;
- 3) tereny zielone – kształtowanie struktur przestrzennych wzmacniających jakość środowiska przyrodniczego oraz zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej i przeciwdziałanie fragmentacji środowiska, prowadzącej do izolacji poszczególnych populacji, ochrona systemu obszarów otwartych – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji na podstawie opracowania ekofizjograficznego.
- 4) cały obszar gminy – rozgraniczenie stref produkcji rolniczej od stref o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zagospodarowywanie luk między budynkami, tworzenie wielofunkcyjnych budynków – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie rozłącznie stref gospodarczych i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz wyznaczenie stref umożliwiających zagospodarowanie w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Przepis art. 13b pkt 1 upzp, stanowi, że *„Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”*. Ustalenia niniejszego planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną wynikającą z gminnych programów i strategii.

2.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA OBSZARU GMINY

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych, będące regułami wdrażania polityki przestrzennej województwa, w odniesieniu do specyfiki poszczególnych obszarów. Dokument ten stawia za cel projektowanie przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Główne zasady zawarte w PZPW, to przede wszystkim:

- 1) zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
- 2) ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;
- 3) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- 4) dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych;
- 5) zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien i stawów oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;
- 6) w zakresie poprawy jakości powietrza – rozbudowa centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;
- 7) rozwój zintegrowanego publicznego transportu zbiorowego, w szczególności transportu szynowego wraz z wdrożeniem systemów skutecznego zarządzania ruchem;
- 8) adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych;
- 9) kreowanie gminy Orońsko - jako jednego z ośrodków budowania tożsamości kulturowej regionu.

W planie ogólnym uwzględniono cele i kierunki polityki przestrzennej województwa w szczególności poprzez:

- 1) zapewnienie wielofunkcyjności zespołów osadniczych i dostępności do usług podstawowych, czyli wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową;
- 2) koncentracji struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze, mająca istotne znaczenie w wyznaczaniu stref w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy;
- 3) ochronę krajobrazów otwartych i cennych obszarów przyrodniczych, ograniczenie ingerencji w lokalne korytarze ekologiczne i doliny rzeczne;
- 4) ochronę obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym dóbr kultury współczesnej, czyli ustalenie odpowiednich stref dla istotnych elementów krajobrazu, placów, przestrzeni publicznych i budynków, m.in.: Urzędu Gminy i Zespołu pałacowo-parkowego Józefa Brandta;
- 5) dopuszczenie w odpowiednich strefach (zwłaszcza w strefie otwartej SO) elektrowni słonecznych i wiatrowych.

2.3 UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY CHRONIONE:

2.3.1 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach gminy nie znajdują się wieloprzestrzenne obszary chronione o znaczeniu regionalnym czy krajowym. Są wyznaczone użytki ekologiczne oraz występuje 7 pomników przyrody. Ponadto wg. Nadleśnictwa Radom na terenie gminy występują gatunki chronione roślin.

Tabela: Pomniki przyrody na obszarze gminy Orońsko (<https://crfop.gdos.gov.pl>)

Lp.	Pomnik	Lokalizacja
1.	dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	Orońsko – Nadleśnictwo Radom, obr. Radom oddz. 124 a
2.	olsza czarna (<i>Alnus glutinosa</i>)	Łaziska – Park zabytkowy, działka nr ewid 82/4
3.	lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)	Orońsko – Szkółka Leśna Nadleśnictwo Radom, obręb Radom działka nr. ewid. 232
4.	lipa szerokolistna (<i>Tilia platyphyllos</i>) grupa drzew - 7 szt	Orońsko - Szkółka Leśna Nadleśnictwo Radom, obręb Radom działka nr. ewid. 232
5.	klon zwyczajny (<i>Acer platanoides</i>) grupa drzew - 11 szt.	Orońsko - Szkółka Leśna Nadleśnictwo Radom, obręb Radom działka nr. ewid. 232
6.	jesion wyniosły (<i>Fraxinus excelsior</i>) grupa drzew - 12 szt.	Orońsko - Szkółka Leśna Nadleśnictwo Radom, obręb Radom działka nr. ewid. 232
7.	wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>)	Orońsko - Szkółka Leśna Nadleśnictwo Radom, obręb Radom działka nr. ewid. 232

Zgodnie z rozporządzeniem Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 08 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych (DUWM.2005.175.5572), rozporządzeniem Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie użytków ekologicznych (DUWM.2007.138.3651) na terenie gminy wyznaczono następujące użytki ekologiczne:

- 1) Krogulcza Sucha – dół po eksploatacji torfu, pow. 79 ha,
- 2) Kolonia Chronów – teren zabagniony, pow. 56 ar,
- 3) Łaziska – teren silnie wilgotny, pow. 4,26 ha,
- 4) Łaziska – bagno, pow. 2,56 ha,
- 5) Łaziska – dolina rzeki Szabasówki, 1,82 ha.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem na terenie użytków ekologicznych zabrania się m.in.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi.

Tereny położone w granicach użytków pozostają w planie ogólnym wyłączone spod zabudowy. Także w bezpośrednim otoczeniu granic użytków ekologicznych nie występują znaczące zmiany w tym zakresie.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym na obszarze gminy nie występują korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym i krajowym. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym „Puszcza

Świętokrzyska” (GKPdC-6), przebiega w odległości około 11 km na południe od obszaru opracowania. Na dzień opracowania planu ogólnego brak jest spójnego systemu integracji ochrony ciągłości ekologicznej na poziomie międzygminnym. Przy czym praktyka planistyczna nakazuje chronić pasmowe połączenia obszarów mających przyrodnicze znaczenie. Na omawianym obszarze jest to dolina rzeki Oronki i Szabasówki wraz z mniejszymi dopływami, stanowiące lokalny korytarz ekologiczny, w skali gminy. Jak wyżej wspomniano, trudno jest na dzień dzisiejszy skoordynować i wymusić ciągłość takich elementów na poziomie międzygminnym. Reasumując – władztwo planistyczne gminy kończy się na jej granicach, więc brak jest przesądzenia o należytej kontynuacji korytarzy lokalnych. Korytarze, o których mowa powyżej, zostały w planie ogólnym objęte ochroną poprzez określenie w obniżeniach rzek i cieków odpowiednich stref (tj. strefy otwarte), bez możliwości lokalizacji zabudowy.

2.3.2 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) i wysokie (10%). Nie występują również obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

W obszarze terenów zainwestowanych gminy znajdują się niewielkie stosunkowo tereny narażone na okresowe podtopienia. Obejmują one fragmenty doliny rzeki Szabasówki i Oronki w najniższej położonych częściach gminy. Znaczne wezbrania wód występują tu podczas wiosennych roztopów oraz w przypadku sporadycznie występujących deszczów nawalnych. Najbardziej narażone są wsie Wałsnów i Bąków. Tereny, na których występują podtopienia należy chronić przed lokalizacją zabudowy kubaturowej i obiektów budowlanych ograniczających naturalny odpływ wód powodziowych. Obszary te nie są obecnie zabudowane - obejmują obszary łąk, torfowisk lub bagien, na których występuje okresowy zalew wód z powodu niedrożności systemu przepływów. Nie zanotowano zjawisk katastrofalnych oraz konieczności ewakuacji ludzi i zwierząt. Ponadto obszary te stanowią naturalne miejsce retencji wód opadowych i roztopowych.

2.3.3 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszar gruntów zmeliorowanych to tereny użytków rolnych, na które wywierają korzystny wpływ urządzenia melioracji wodnych. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz.U 2024 poz. 1087) urządzeniami melioracji wodnej są służące celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych. W gminie funkcje rowów melioracyjnych pełnią również tereny wód płynących. Jako bazę danych o obszarach oddziaływania melioracji szczegółowych i obszarach zdrenowanych, na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano „System Informacji Przestrzennej

Województwa Mazowieckiego”. Melioracje na terenach wiejskich, poza odwadnianiem terenów dróg, służą na ogół polepszeniu warunków użytkowania gruntów rolnych – w szczególności trwałych użytków zielonych, poprzez regulację stosunków wodnych.

W planie ogólnym uwzględniono obszary gruntów zmeliorowanych poprzez wybór odpowiedniej strefy funkcjonalnej, w tym przede wszystkim strefy otwartej.

2.3.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Ukształtowanie terenu oraz budowa geologiczna gminy Orońsko powoduje, że na naturalnych stokach nie występuje ryzyko osuwisk. Dlatego na terenie gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.3.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Gmina Orońsko zaopatrywana jest w wodę z następujących ujęć wody podziemnej:

- **Orońsko – 1 studnia** o wydajności 58,00 m³/h przy maksymalnym zapotrzebowaniu dobowym 1320 m³/d,
- **Dobrut – 1 studnia** o wydajności 20,3 m³/h przy maksymalnym zapotrzebowaniu dobowym 330,8 m³/d,
- **Chronów Wieś – 2 studnie:** zasadnicza - o wydajności 176 m³/h, awaryjna o wydajności 35 m³/h przy maksymalnym zapotrzebowaniu 60,0 m³/h.

Dla powyższych ujęć strefa ochrony bezpośredniej została wyznaczona dla posesji na której zlokalizowane są obiekty spółki wodociągowej.

W planie ogólnym nie określa się stref ochronnych ujęć wody, natomiast wydziela się strefę infrastrukturalną SI dla terenów infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 5000 m². Tereny o powierzchni mniejszej niż 5000 m² mogą być ujęte w pozostałych strefach, dla których podstawowy profil funkcjonalny zawsze obejmuje tereny infrastruktury technicznej.

2.3.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z Prawem wodnym obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Według aktualnych danych w granicach gminy nie wskazuje się obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.3.7 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy występują udokumentowane złoża surowców mineralnych. Podstawowe dane dotyczące tych złóż przedstawia poniższe zestawienie.

Tabela: Złoża surowców mineralnych na obszarze gminy Orońsko (<https://crfop.gdos.gov.pl>)

Lp	Nazwa	złoże	Pole	Powierzchnia	Teren górniczy, obszar górniczy (nr rejestru)
1.	Dobrut	wapienie i margle przem. wapienniczego		17596	10-7/12/1186
2.	Dobrut 1	wapienie i margle przem. wapienniczego		19095	10-7/12/1185
3.	Helenów	kruszywa naturalne	Pole II	5209	
4.	Helenów	kruszywa naturalne	Pole I	15629	
5.	Marylin	wapienie i margle przem. cementowego		81012	
6.	Marylin 1	wapienie i margle przem. wapienniczego		48519	10-7/12/1239
7.	Orońsko	kruszywa naturalne		29736	
8.	Strzałków	wapienie i margle przem. cementowego		1149365	
9.	Śniadków 1	kruszywa naturalne		11546	10-7/7/607b

Obecnie eksploatacja surowców mineralnych w obszarze gminy prowadzona jest na złożach Dobrut, Dobrut 1, Marylin 1, Śniadków 1. Na obszarach górniczych w planie ogólnym ustalono strefę górnictwa o symbolu SG. Strefa ta obejmuje również większość terenów górniczym z wyjątkiem terenu „TG Marylin 1”, który znacznie wykracza poza rejon eksploatacji. Na terenie tym wyznaczono strefy planistyczne w większości zgodne ze stanem istniejącym, niekolidujące z „TG Marylin 1”.

2.3.8 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W obszarze gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.3.9 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, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze Gminy znajduje się 5 zespołów w których skład wchodzi obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego:

- 1) Chronów – park, z fragmentami bramy wjazdowej oraz fragmenty podpiwniczeń budynków;
- 2) Łaziska – zespół pałacowy (dworski) folwarczny, w skład którego wchodzi:
 - pałac,
 - park,
 - folwark: spichlerz, stajnia, 2 stodoły, 2 obory, dom, ochmistrzówka;
- 3) Orońsko, kapliczka z XVI wieku, która do roku 1978 pełniła rolę kościoła;
- 4) Orońsko, zespół pałacowy Józefa Brandta (obecnie: Centrum Rzeźby Polskiej), w skład którego wchodzi:
 - pałac,

- park,
- kaplica,
- folwark: oficyna, stajnia, stodoła, wozownia, kuźnia, spichlerz.

Znaczną większość zabytków nieruchomości ujęto w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ich wykaz został przyjęty uchwałą z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Orońsko na lata 2012-2015”. Wykaz ten zawiera wiele obiektów nieistniejących lub nieposiadających już zabytkowego charakteru. W związku z tym, w poniższym zestawieniu przedstawiono stan tych obiektów, zgodny z informacją widniejącą na oficjalnej stronie internetowej gminy, aktualną na dzień opracowania projektu POG (<https://www.oronsko.pl/> zakładka: Gmina / Ewidencja zabytków).

Tabela : Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	Bąków	Dwór drewniany	2 ćw. XX w.
2	Bąków	Park	2 ćw. XX w.
3	Bąków 50	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
4	Chałupki łąziskie 1	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
5	Chronów 23	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
6	Chronów 36	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
7	Chronów	Park	2 ćw. XX w.
8	Chronówek	Park	Poł. XIX w.
9	Chronówek	Kapliczka murowana	XIX/XX w.
10	Chronów Kolonia	Kapliczka murowana	k. XIX w.
11	Chronów Kolonia	Kapliczka murowana	1929
12	Chronów Kolonia	Kapliczka murowana	XVIII/XIX w.
13	Chronów Kolonia 43	Dom mieszkalny drewniany	1919
14	Chronów Kolonia 44	Dom mieszkalny drewniany	1926
15	Chronów Kolonia 67	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
16	Ciepła	Figurka NMP	1917
17	Ciepła 5	Dom mieszkalny drewniany	1942
18	Ciepła 6	Dom mieszkalny drewniany	1930
19	Ciepła 8	Dom mieszkalny drewniany	1924
20	Ciepła 9	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
21	Ciepła 10	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
22	Ciepła 11	Obora murowana	1923
23	Ciepła 17	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
24	Ciepła 18	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
25	Ciepła 21	Dom mieszkalny drewniany	1 ćw. XX
26	Ciepła 21	Obora murowana	2 ćw. XX w.
27	Ciepła 22	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
28	Ciepła 25	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
29	Ciepła 29	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
30	Ciepła 41	Dom mieszkalny drewniany	1 ćw. XX w.
31	Ciepła 46	Obora murowana	1918
32	Dobrut	Kapliczka z figura św. Jana murowana	2 ćw. XX w.
33	Dobrut	Krzyż przydrożny murowany	1923
34	Dobrut 7	Obora murowana	2 ćw. XX w.
35	Dobrut 7	Piwnica murowana	1943
36	Dobrut 12	Dom mieszkalny drewniany	1943
37	Dobrut 16	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
38	Dobrut 17	Dom mieszkalny drewniany	1944
39	Dobrut 24	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
40	Dobrut 24	Obora murowana	2 ćw. XX w.
41	Dobrut 33	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
42	Dobrut 47	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
43	Dobrut 50	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
44	Dobrut 61	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
45	Dobrut 64	Dom mieszkalny drewniany	1944

46	Dobrut 64	Obora murowana	1943
47	Dobrut 74	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
48	Guzów	Krzyż murowany	1910
49	Guzów 6	Obora murowana	2 ćw. XX w.
50	Guzów 8	Obora murowana	2 ćw. XX w.
51	Guzów 24	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
52	Guzów 36	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
53	Guzów 41	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
54	Guzów Kolonia 17	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
55	Guzów Kolonia 17	Obora murowana	2 ćw. XX w.
56	Helenów 9a	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
57	Krogulcza Mokra	Cmentarz	1983
58	Krogulcza Mokra	Kapliczka św. Jana	2 ćw. XX w.
59	Krogulcza Mokra 4	Kapliczka murowana	1 ćw. XX w.
60	Krogulcza Mokra 6	Dom mieszkalny drewniany	1932
61	Krogulcza Mokra 12	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
62	Krogulcza Mokra 14	Dom mieszkalny drewniany	1940
63	Krogulcza Mokra 16	Dom mieszkalny drewniany	1929
64	Krogulcza Sucha	Kapliczka Matki Boskiej murowana	1920
65	Krogulcza Sucha 33	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
66	Łaziska	Kapliczka murowana św. Jana Nepomucena	1934
67	Łaziska	Figurka	1935
68	Łaziska	Figurka murowana	2 ćw. XX w.
69	Łaziska	Pałac	1920
70	Łaziska	Park	1 ćw. XX w.
71	Łaziska	Magazyn	I ćw. XX w.
72	Łaziska	Spichlerz murowany	I ćw. XX w.
73	Łaziska	Stajnia murowana	I ćw. XX w.
74	Łaziska	Stajnia murowana	I ćw. XX w.
75	Łaziska	Ochmistrzówka murowana	I ćw. XX w.
76	Łaziska	Chlewnia murowana	I ćw. XX w.
77	Łaziska	Obora murowana	I ćw. XX w.
78	Łaziska	Obora murowana	I ćw. XX w.
79	Łaziska	Budynek gospodarczy podworski	1920
80	Łaziska 4	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
81	Łaziska 21	Dom mieszkalny drewniany	1923
82	Łaziska 24	Dom mieszkalny drewniany	1887
83	Łaziska 27	Dom mieszkalny drewniany	1924
84	Orońsko	Cmentarz parafialny	2 ćw. XX w.
85	Orońsko	Krzyż murowany	2 ćw. XX w.
86	Orońsko, ul. Starowiejska	Kapliczka murowana	II ćw. XX w.
87	Orońsko	Kapliczka	XVI
88	Orońsko	Pałac murowany	1860
89	Orońsko	Park	1860
90	Orońsko	Dawna oranżeria murowana	1860
91	Orońsko	Dawny budynek gospodarczy murowany – wozownia	1860
92	Orońsko	Oficina	1860
93	Orońsko	Dawny spichlerz murowany	1860
94	Orońsko	Dawna latryna malowana	2 ćw. XX w.
95	Orońsko	Dawna kuźnia murowana	1860
96	Orońsko	Dawna stajania murowana	1860
97	Orońsko	Dróżniczówka	1940
98	Orońsko, ul. Radomska	Budynek młyna	lata 20-te XX w.
99	Orońsko, ul. Brandta 6	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
100	Orońsko, ul. Brandta 12	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
101	Orońsko, ul. Starowiejska 1	Dawny zajazd	lata 30-te XX w.
102	Orońsko, ul. Starowiejska 10	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
103	Orońsko, ul. Starowiejska 16	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
104	Orońsko, ul. Starowiejska 27	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
105	Orońsko, ul. Starowiejska 50	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
106	Orońsko, ul. Starowiejska 55	Dom mieszkalny drewniany	2 ćw. XX w.
107	Śniadków	Krzyż przydrożny murowany	1913
108	Tomaszów	Kaplica murowana	2 ćw. XX w.
109	Tomaszów	Krzyż murowany	2 ćw. XX w.
110	Zaborowie	Kapliczka św. Jana Nepomucena	2 ćw. XX w.
111	Zaborowie	Krzyż murowany	2 ćw. XX w.

Tabela. Obiekty objęte ochroną prawną wpisane do Rejestru Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Nr Rej.
1	Chronów	Park	2 ćw. XX w.	Rej. 738 z 20.12.1957
2	Łaziska	Pałac	1920	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
3	Łaziska	Park	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
4	Łaziska	Spichlerz murowany	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
5	Łaziska	Stajnia murowana	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
6	Łaziska	Stajnia murowana	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
7	Łaziska	Ochmistrzówka murowana	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
8	Łaziska	Obora murowana	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
9	Łaziska	Obora murowana	1 ćw. XX w.	Rej. 109/A/81 z 06.04.1981 i z 21.12.1997 r.
10	Orońsko ul. Topolowa 1	Kapliczka	1841	Rej. 47 z 29.09.1947
11	Orońsko ul. Topolowa 1	Pałac murowany	1860	Rej. 111/A z 26.06.1981r.
12	Orońsko ul. Topolowa 1	Park	1860	Rej. 810/A z 19.11.1958,
13	Orońsko ul. Topolowa 1	Dawna oranżeria murowana	1860	Rej. 111/A z 26.06.1981r.
14	Orońsko Topolowa 1	Dawny spichlerz murowany	1860	Rej. 111/A z 26.06.1981r.
15	Orońsko Topolowa 1	Dawna kuźnia murowana	1905	Rej. 111/A z 26.06.1981r.
16	Orońsko Topolowa 1	Dawna stajnia murowana	1905	Rej. 111/A z 26.06.1981r.
17	Orońsko ul. Radomska	Dróżniczówka	1840	Rej. 399/A z 03.04.1989

W planie ogólnym uwzględniono wskazane zabytki nieruchome objęte formami ochrony, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, poprzez dobranie odpowiednich stref funkcjonalnych oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Plan ogólny nie posiada odpowiedniej delegacji ustawowej do tworzenia szczegółowych ustaleń w zakresie ochrony zabytków, jak również szczegółowej lokalizacji przestrzennej zabytków nieruchomych i archeologicznych. Tym nie mniej nie stanowi ograniczeń do ochrony tych zabytków na podstawie MPZP i przepisów odrębnych.

Ustalenie stref planistycznych pozostaje bez znaczenia w przypadku stanowisk archeologicznych – ich ochrona (na podstawie przepisów odrębnych) jest możliwa, niezależnie od profilu funkcjonalnego strefy, na której się znajdują. W związku z powyższym zamieszczenie wykazu stanowisk archeologicznych w niniejszym uzasadnieniu ma charakter wyłącznie informacyjny.

2.3.10 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na podstawie Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o *ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* (Dz.U. 2015.2120), stwierdzono brak obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.3.11 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W oparciu o Decyzję Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w *sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe* (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) zidentyfikowano działki ewidencyjne określające granicę terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W planie ogólnym uwzględniono wskazane obszary poprzez dobranie odpowiedniej strefy funkcjonalnej, w tym przede wszystkim poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej lub innej wnioskowanej przez zarządcę infrastruktury kolejowej.

2.3.12 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Obszary ograniczonego użytkowania wprowadza się wokół prowadzonej działalności, kiedy brak jest możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. Obszar ograniczonego użytkowania może zostać utworzony tylko dla niektórych obiektów, takich jak:

oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów komunalnych, kompostownia, trasa komunikacyjna, lotnisko, linia i stacja elektroenergetyczna, instalacja radiokomunikacyjna, radionawigacyjna i radiolokacyjna. Na podstawie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2024.54 z późn. zm. – dalej p.o.ś.) obszary takie zatwierdza Sejmik Województwa w drodze Uchwały. Na obszarze gminy nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.3.13 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy nie stwierdzono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i remediacji. Według informacji Starostwa Powiatowego w Szydłowcu nie były prowadzone prace rekultywacyjne, i aktualnie nie ma wydanych decyzji ustalających kierunek rekultywacji dla żadnego przedsięwzięcia. W przyszłości rekultywacji będą wymagały obszary eksploatacji górniczej udokumentowanych złóż. Plan ogólny uwzględniając w odpowiednich strefach występowanie obszarów złóż oraz obszarów górniczych, uwzględnia również potrzeby w zakresie ich przyszłej rekultywacji.

2.3.14 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na podstawie aktualnie dostępnych danych stwierdza się, że terenie gminy nie występują obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji.

2.3.15 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie Uchwałą nr 49/24 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa mazowieckiego”. Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary ciche.

2.3.16 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

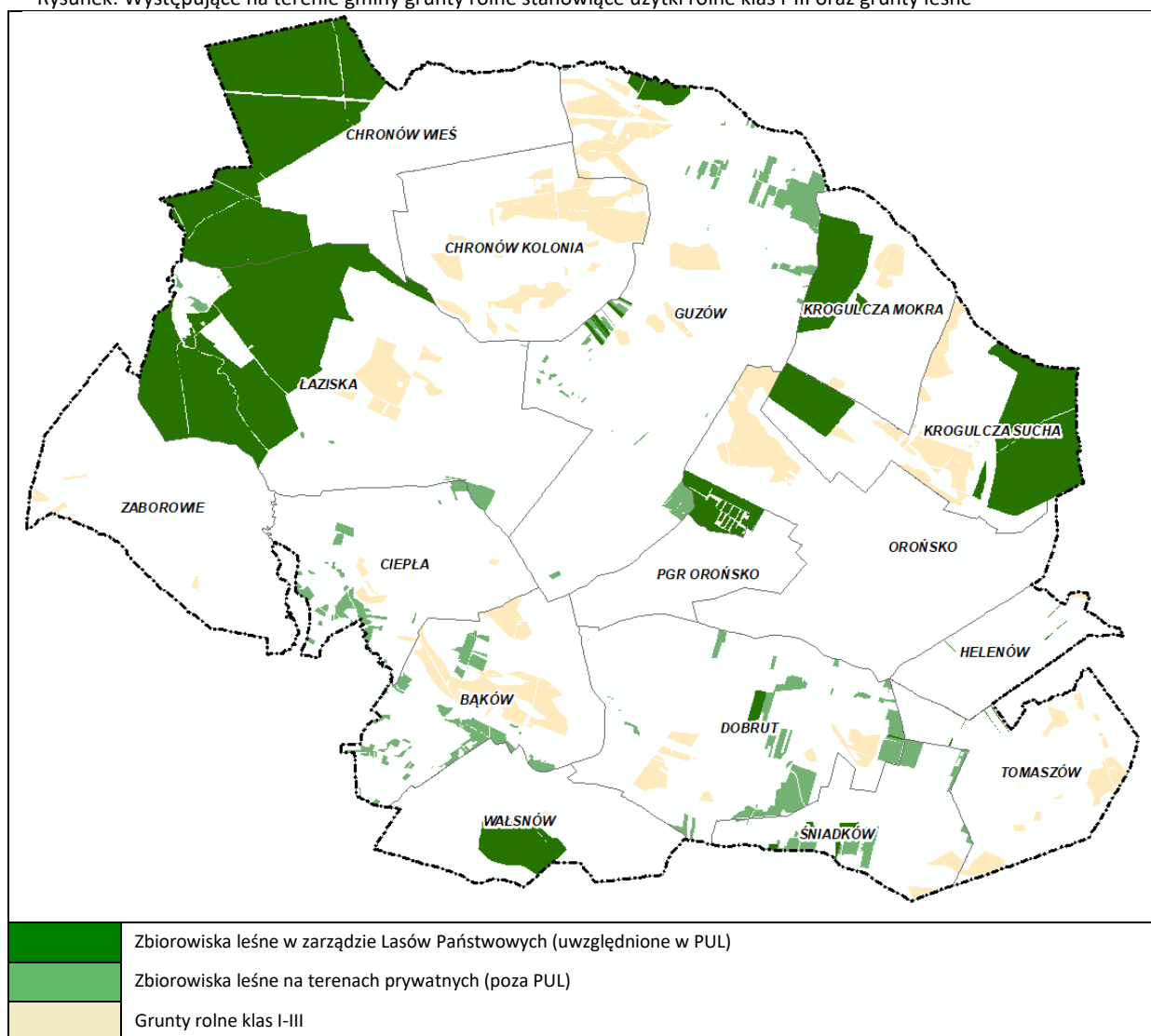
Na terenie gminy występują użytki rolne klas III, IIIa i IIIb (dane ze zbioru Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej). Największe nagromadzenie tych gleb występuje w miejscowościach: Bąków, Orońsko, Krogulcza Sucha, Chronów Kolonia i Łaziska.

Lesistość gminy jest umiarkowana i nie przekracza 18,6% powierzchni – czyli znacznie niższej niż średnia regionu. Największe kompleksy leśne skupiają się w północno-zachodniej części. Ogólnie lasy zajmują w przybliżeniu powierzchnię około 1618 ha - z czego około 554 ha należy do osób prywatnych, zaś pozostałe użytki (1064 ha) stanowią lasy państwowe, w zarządzie Nadleśnictwa Radom. Obecnie dla lasów państwowych na terenie gminy obowiązuje Plan Urządzenia Lasu (PUL) na okres od 1.01.2016r. do 31.12.2025 r. (źródło: <https://www.gov.pl/web/nadlesnictwo-radom/plan-urzadzania-lasu>, dostęp: 09.02.2026).

Rozmieszczenie lasów na obszarze gminy jest nierównomierne. Największe kompleksy leśne występują w sołectwach: Chronówek, Krogulcza Mokra i Krogulcza Sucha, Helenów i Śniadków oraz przy stawach w Wąlsnowie i Orońsku. Przeważają siedliska borowe - bór mieszany świeży, bor mieszany wilgotny, bór świeży z dominacją drzewostanu sosny.

W obrębie gminy Orońsko zadrzewienia występujące w postaci pojedynczych drzew i krzewów lub ich małych skupisk zajmują powierzchnię ogólną 54 ha. Zadrzewienia te przybierają formy: przywodne (rejon rzeki Szabasówki z dopływami i stawy w Orońsku), przydrożne - towarzyszą drogom i innym ciągom komunikacyjnym, śródpolne - rozproszone w okolicach terenów rolnych (zwłaszcza wschodnia część gminy) i przyzagrodowe. Z powodu niskiego stopnia lesistości gminy zadrzewienia pełnią bardzo ważne funkcje. Zwiększają wodną retencję i chronią zlewnie źródłowe, przeciwdziałają wodnej i wietrznej erozji gleby, chronią przed zanieczyszczeniami atmosferycznymi pochodzącymi z komunikacji drogowej i innych źródeł emisji, zwiększają atrakcyjność turystyczno-rekreacyjną terenu. W ostatnich dwóch dekadach na terenie gminy obserwuje się pozytywne zjawisko naturalnego zadrzewiania gruntów rolnych, o niskiej przydatności dla rolnictwa. Znaczny przyrost zadrzewień w efekcie wpłynie na przyrost lasistości na gruntach prywatnych. Lasy prywatne spełniają głównie funkcję gospodarczą, ale również ekologiczną - wpływając korzystnie na klimat lokalny, warunki glebowe, stosunki wodne i równowagę biologiczną w środowisku przyrodniczym.

Rysunek: Występujące na terenie gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne



W planie ogólnym grunty rolne klas I-III w zdecydowanej większości objęte zostały strefą otwartą, z zamierzeniem zakazu zabudowy. Część tych gruntów została też ujęta w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – która stanowi funkcję zgodną z legalną definicją gruntów rolnych. Niewielkie fragmenty gruntów rolnych klasy III objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - zgodnie z przeznaczeniem w obowiązujących MPZP lub stanem istniejącym.

W planie ogólnym grunty leśne należące do skarbu państwa w całości objęte zostały strefą otwartą, z zamierzeniem zakazu zabudowy. W ten sam sposób zostały ujęte grunty leśne, należące do osób fizycznych lub prawnych. Jedynie niewielkie, pojedyncze fragmenty znalazły się w innych strefach. Ich przeznaczenie na cele nieleśne nie jest jednak przesądzone, ponieważ zmiana przeznaczenia tych gruntów zależy od uzyskania stosownych zgód.

2.3.17 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy brak jest zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.3.18 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy brak jest pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego. Zgodnie art. 36. ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego przebiegają wzdłuż wybrzeża morskiego. Ze względu na położenie geograficzne, gmina nie przylega do brzegu morskiego.

2.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

2.4.1 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

W gminie znajdują się następujące obiekty infrastruktury społecznej:

a) edukacja:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Józefa Brandta w Orońsku — ul. Szkolna 3, 26-505 Orońsko,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Franciszka Ksawerego Christianiego w Guzowie — Guzów 20, 26-505 Orońsko,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Ciepłej — Ciepła 24B, 26-505 Orońsko,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Wąlsnowie — Wąlsnów 22A, 26-505 Orońsko,
- Przedszkole Samorządowe w Orońsku — ul. Brandta 43, 26-505 Orońsko,

b) kultura:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Orońsku — ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko,
- Centrum Rzeźby Polskiej w Orońsku — ul. Topolowa 1, 26-505 Orońsko,

c) sport i rekreacja:

- Ludowy Klub Sportowy "POSTĘP" Łaziska, Łaziska 31, 26-505 Orońsko,
- kompleks boisk sportowych w Orońsku - Moje Boisko - Orlik 2012, ul. Brandta 43, 26-505 Orońsko,
- ogólnodostępne place zabaw i siłownie zewnętrzne w poszczególnych sołectwach,

d) opieka zdrowotna i pomoc społeczna:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Orońsku, ul. Brandta 10, 26-505 Orońsko,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Orońsku, ul. **Szkolna 8**, 26-505 Orońsko
- Dom Pomocy Społecznej "Dom Kombatanta" w Łaziskach, Łaziska 15A 26-505 Orońsko,

e) bezpieczeństwo publiczne:

- Ochotnicze Straże Pożarne w: Orońsku, Dobrucie, Tomaszowie i Chronowie,

f) administracja:

- Urząd Gminy Orońsko, ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko,
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii z Siedzibą w Orońsku, ul. Radomska 19, 26-505 Orońsko,

g) kult religijny:

- Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, ul. Brandta 36 26-505 Orońsko,
- kaplice w miejscowościach: Łaziska i Wałsnów.

W planie ogólnym uwzględniono wymienione obiekty infrastruktury społecznej poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym (strefa zieleni i rekreacji, usługowa, wielofunkcyjna) wraz z określeniem profili dodatkowych, w taki sposób, aby możliwy był rozwój istniejących funkcji, jak również ich rozwój w przyszłości.

2.4.2 INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Podstawowy układ komunikacji kołowej o znaczeniu krajowym i regionalnym:

- droga ekspresowa S7, o długości na obszarze Gminy 7,3km,
- droga wojewódzka nr DW 735, o długości na obszarze Gminy 9km.

Układ dróg powiatowych w granicach gminy, o łącznej długości około 43 km, składa się z następujących odcinków:

- Nr 4008W - Kol. Chronów – Wawrzyszów,
- Nr 4010W - Orońsko – Dąbrówka Zabł. – Ruda M.,

- Nr 4011W - Orońsko – Ruda Wlk.,
- Nr 4012W - Dobrut – Śniadków – Lipienice,
- Nr 4020W - Zaborowie – Omięcín – granica Powiatu,
- Nr 4021W - Łaziska – Zaborowie – Zastronie,
- Nr 4022W - Łaziska – Zdziechów – Szydłowiec,
- Nr 4023W - Ciepła – Bąków – Walsnów,
- Nr 4024W - Łaziska – Kol. Chronów – Guzów.

W rejonie wsi Chronów przebiega linia kolejowa nr 22 relacji Tomaszów Mazowiecki – Radom.

Sieć dróg gminnych pokrywa swoim zasięgiem cały obszar gminy, a ich całkowita długość

Wynosi około 61 km.

W planie ogólnym klasy zbiorczej i wyższej (w tym kategorii powiatowej, wojewódzkiej i krajowej), a także ww. linię kolejową, uwzględniono w odrębnych „strefach komunikacyjnych”. Pozostałe drogi o niższej kategorii zawierają się w innych strefach, ponieważ każda ze stref planistycznych zawiera w profilu podstawowym „teren komunikacji”.

2.4.3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Infrastruktura techniczna może być realizowana niezależnie od wyznaczonych w planie ogólnym stref funkcjonalnych, gdyż posiadają one w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej. Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla istniejących terenów infrastruktury technicznej o powierzchni powyżej 5000 m², tj.: główny punkt zasilania (GPZ), teren składowiska odpadów oraz tereny urządzeń wodno-kanalizacyjnych (np. ujęcia wody).

2.5 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. Dokument ten, poza określeniem i klasyfikacją poszczególnych typów krajobrazu dla obszaru gminy, ustala następujące obszary krajobrazów priorytetowych:

- 1) Kod: 14-342.33-038, typ: Podmiejski i osadniczy – Miejscowość o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim;
- 2) Kod: 14-342.33-079, typ: leśny - z przewagą siedlisk borowych;

W ramach obszaru wymienionego w pkt 1 audyt wykazuje występowanie lokalnych form architektonicznych. Dla ww. obszarów audyt określa szereg „rekomendacji i wniosków dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów”. Spośród tych rekomendacji tylko niektóre mogą zostać uwzględnione w planie ogólnym, ze względu na ograniczone władztwo planistyczne tego dokumentu. Poniżej wymieniono odpowiednie rekomendacje oraz sposób w jaki zostały wzięte pod uwagę w projekcie POG.

Tabela: rekomendacje Audytu Krajobrazowego oraz sposób ich uwzględnienia.

Rekomendacje dla krajobrazów priorytetowych	sposób w jaki rekomendacje zostały wzięte pod uwagę w POG
Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu.	Określenie stref planistycznych zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi.
Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy.	Ograniczenie obszarów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obliczeniami zapotrzebowania na nową zabudowę.
Zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej Krajobrazu.	Określenie stref planistycznych zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi.
Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.	Określenie gminnych standardów urbanistycznych w tym podstawowych parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi.
Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.	Ochrona otwartej przestrzeni rolniczej poprzez ustalenie strefy otwartej z zakazem zabudowy.
Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.	Ochrona gruntów zadrzewionych i leśnych, w tym parku pałacowego poprzez ustalenie strefy otwartej z zakazem zabudowy oraz strefy zieleni rekreacji.

2.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W opracowaniu ekofizjograficznym ustalono szereg ogólnych wskazań dla terenu gminy, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny gminy uwzględnia wskazania ekofizjografii poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

2.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową 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.

Sposób wyznaczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określony jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Wskaźnik ten wyrażony jest w liczbie mieszkańców i oblicza się go zgodnie ze wzorem:

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

Skróty zastosowane we wzorze oznaczają:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi = 29,2 (2024 r., BDL GUS)

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane = 23,9 (2014 r., BDL GUS)

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane = 20,1 (2004 r., BDL GUS).

Przeprowadzenie obliczeń wedle pierwszego wzoru daje wynik 39,8 m², a wynik drugiego wzoru to wartość 38,3 m² powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Orońsko na jednego mieszkańca.

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z § 3 ust. 3 lub 7 rozporządzenia 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 § 3 ust. 3 rozporządzenia, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40,0 \text{ m}^2$$

W przypadku wartości PUM_0 , zgodnie z danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, w 2023 r. w gminie Orońsko łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 173 009 m².

Do uzyskania wartości M_{20} niezbędne było skorzystanie z „Prognozy ludności na lata 2023-2060”, opublikowanej przez Główny Urząd Statystyczny w sierpniu 2023 r. Zgodnie z nią w roku 2044 populacja gminy Orońsko wyniesie 5666 osób – będzie to spadek z liczby 5934 osób w 2024 r. Powiększając tę wartość o 5%, prognozowana liczba mieszkańców gminy na potrzeby obliczeń wyniesie 5950 osób.

Podstawiając do wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową odpowiednie wartości:

$$ZAP = 5950 - \frac{173009}{40}$$

Wartość obliczona według powyższego wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę wyniosła 1624,78.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Orońsko wynosi **1625 mieszkańców**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym także w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale [1138,2113] mieszkańców.

Art. 13d upzp ustala zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. W pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2.7.1 OBSZARY, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

W celu wyznaczenia terenów wolnych od zabudowy, wyodrębniono z planów miejscowych tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe. Następnie zmierzono ich powierzchnie i na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej wyznaczono powierzchnie obszarów niezabudowanych i możliwych do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość, poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi. Dla części działek, których powierzchnia jest na tyle duża, że pozwala na wydzielenie działek budowlanych, wyznaczono fragmenty możliwe do zainwestowania.

Rysunek: Tereny wolne od zabudowy na tle terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej



Wielkość powierzchni terenów wolnych od zabudowy według rodzajów przeznaczenia przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy

przeznaczenie	powierzchnia [m ²]
MN	172707,71
MR	66126,73
ML	12626,37
PR	135319,33
UMN	7853,724
suma	394633,87

Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych terenów wolnych od zabudowy, powierzchnię każdego z nich pomnożono przez ustalony dla danego terenu maksymalny udział powierzchni zabudowy. Tak obliczoną powierzchnię zabudowy każdego z terenu pomnożono przez ustalony dla danego terenu maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy.

Wynik uzyskanych maksymalnych powierzchni zabudowy pomniejszono przyjmując założenie, że w obrębie danych funkcji część powierzchni zostanie wykorzystana przez inne niż mieszkaniowa funkcje zabudowy np. usługową, rolniczą, czy komunikacyjną. Przyjęto, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN} udział funkcji mieszkaniowej wyniesie 0,6, dla zabudowy zagrodowej [ML] 0,4, dla

zabudowy letniskowej [ML] 0,2, dla zabudowy w formie mieszkań służbowych w ramach terenów wytwórczości i rzemiosła [PR] 0,2, a dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej [UMN] 0,4. W ten sposób uzyskano maksymalną możliwą powierzchnię całkowitą zabudowy, której 70% stanowi powierzchnia użytkowa. Przyjętą sumę powierzchni użytkowej mieszkań podzielono przez przyjętą powierzchnię mieszkania na mieszkańca. Powyższe wyliczenia chłonności terenów wolnych od zabudowy, wyrażoną w liczbie osób, obrazuje poniższy wzór:

$$CH_{wol} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{mpzp}) \times 70\%] \times int.zab_{mpzp}}{P_{20}}$$

CH_{wol} – chłonność terenów wolnych od zabudowy [os.],

pow_t – powierzchnia terenu [m^2],

$pow.zab_{mpzp}$ – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie miejscowym [%],

$int.zab_{mpzp}$ – maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy określona w planie miejscowym,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2].

Chłonność terenów wolnych od zabudowy w przeliczeniu na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej i liczbę mieszkańców przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Chłonność niezabudowanych terenów uwzględniających funkcję mieszkaniową

przeznaczenie	powierzchnia użytkowa [m^2]	chłonność [os.]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	15232,82	381
zabudowa zagrodowa	4443,72	111
zabudowa letniskowa	141,42	4
zabudowa uzupełniająca jako mieszkania służbowe	1515,58	38
zabudowa usługowo-mieszkaniowa	923,60	23
	suma	557

Stosunek chłonności terenów wolnych od zabudowy do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczono według wzoru:

$$\frac{CH_{wol}}{ZAP} \%$$

$$\frac{557}{1625} \% = 34,28\%$$

Zgodnie z wyżej przedstawionymi obliczeniami stosunek chłonności terenów wolnych od zabudowy do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 34,28%.

2.7.2 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, TO JEST DLA KTÓRYCH NIE OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE INNE NIŻ UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie objętych wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy, dla których:

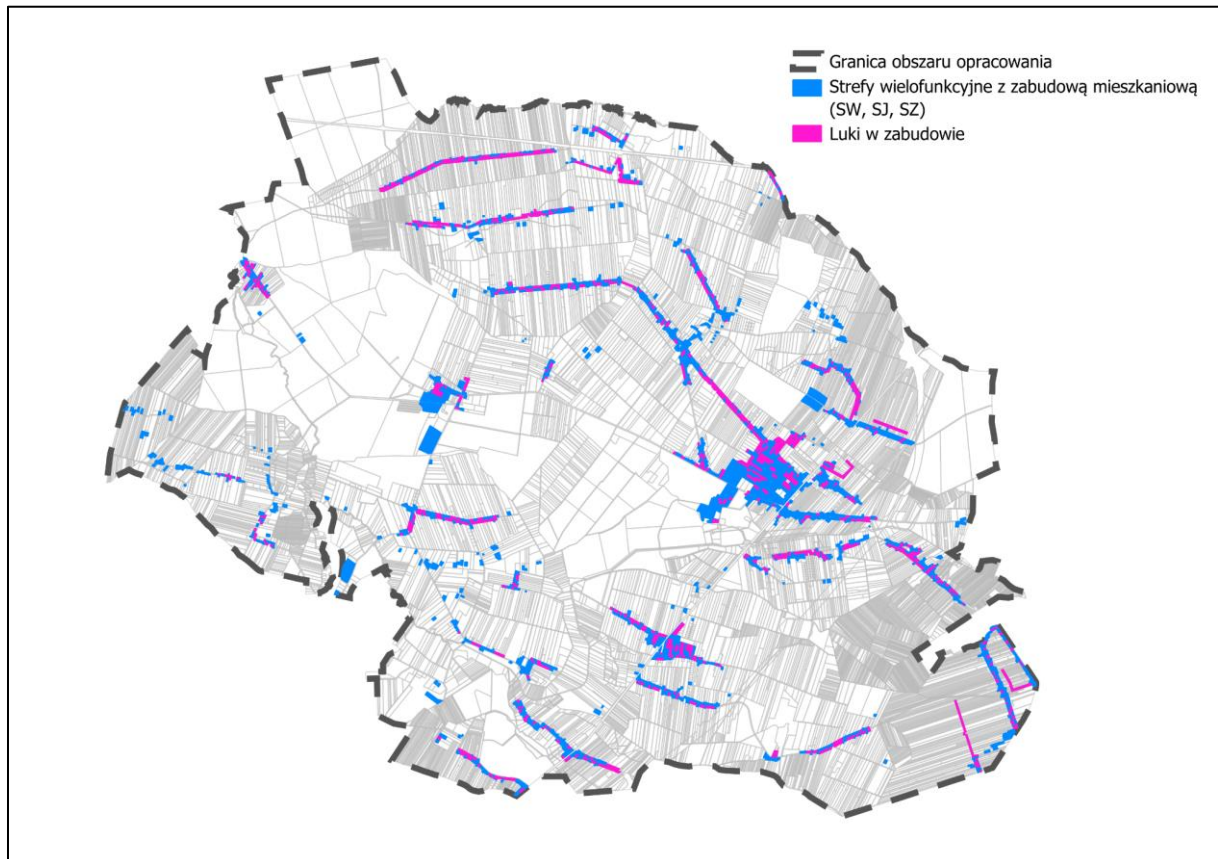
- a) nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- b) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie inne niż umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi. Dla części działek, których powierzchnia jest na tyle duża, że pozwala na wydzielenie działek budowlanych wyznaczono fragmenty możliwe do zainwestowania.

Efektom przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie. Następnie, zebrano niezbędne do obliczeń dane: typ strefy, powierzchnia w m², ustalone dla danej strefy parametry (maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy).

Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek: Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.



Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego zidentyfikowanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inną funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu o 30%. Tak obliczoną powierzchnię zabudowy każdej z luk pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W ten sposób uzyskano powierzchnię całkowitą wyrażoną w metrach kwadratowych, którą podzielono przez ustaloną powierzchnię mieszkania na mieszkańca. Obliczenia obrazuje poniższy wzór i zestawienie powierzchni w tabeli:

$$CH_{luk} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{pog}) \times 70\%] \times int.zab_{pog}}{P_{20}}$$

CH_{luk} – chłonność luk w zabudowie [os.],

pow_t – powierzchnia terenu [m^2],

$pow.zab_{pog}$ – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej [%],

$int.zab_{pog}$ – maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy określona dla strefy planistycznej,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2].

Tabela: Powierzchnie i chłonność luk w zabudowie w ramach stref uwzględniających funkcję mieszkaniową

strefa	powierzchnia luk [m^2]	chłonność [os.]
wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	895673	1612

Stosunek chłonności luk w zabudowie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczono według wzoru:

$$\frac{CH_{luk}}{ZAP} \%$$

$$\frac{1612}{1625} \% = 99,2\%$$

Zgodnie z przedstawionymi obliczeniami stosunek chłonności luk w zabudowie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 99,2%.

Zgodnie z zapisami ustawy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, 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, dlatego zsumowano chłonność terenów wolnych od zabudowy z chłonnością luk w zabudowie.

$$\frac{(CH_{wol} + CH_{luk})}{ZAP} \%$$

$$\frac{557 + 1612}{1625} \% = 133,48\%$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wynosi ok. 133,48%, zatem jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z ustawą w przypadku, gdy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, 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 tych stref planistycznych na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3 USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

3.1 GRANICE STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Struktura zagospodarowania gminy Orońsko opiera się w głównej mierze na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarstwach rolnych ukształtowanych wzdłuż dróg publicznych.

Na bazie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w planie ogólnym gminy Orońsko określono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa gospodarcza;
- 6) strefa produkcji rolniczej;
- 7) strefa infrastrukturalna;
- 8) strefa zieleni i rekreacji;
- 9) strefa cmentarzy;
- 10) strefa górnictwa;
- 11) strefa otwarta;
- 12) strefa komunikacyjna.

W planie ogólnym wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, zawierające profile funkcjonalne przyjętych stref planistycznych oraz wymagane ustawą wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udziału powierzchni zabudowy dla stref planistycznych, wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 upzp oraz minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp.

3.1.1 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefę wyznaczono wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Powyższe standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela: Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa wielorodzinna.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30

3.1.2 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefę wyznaczono wyłącznie na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo-usługową, a także w ramach istniejącej zabudowy uzupełnionej o luki w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo do strefy włączono tereny, na których znajdują się funkcje usług towarzyszących, komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników oraz ujednociono w postaci maksymalnych możliwości inwestycyjnych do uszczegółowienia w planach miejscowych. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa jednorodzinna

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
22SJ	teren zabudowy	0,6	40	12	30

	letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu				
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,6	40	12	30

	indywidualnej				
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
60SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
62SJ	teren zabudowy	0,6	40	12	30

	letniskowej lub rekreacji indywidualnej				
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,6	40	12	30

	indywidualnej				
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
79SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
85SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
102SJ	teren zabudowy	0,6	40	12	30

	letniskowej lub rekreacji indywidualnej				
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
111SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
112SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
114SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
115SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,6	40	12	30

	indywidualnej				
116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
120SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
121SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
125SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
127SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
128SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

129SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
141SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
142SJ	teren zabudowy	0,6	40	12	30

	letniskowej lub rekreacji indywidualnej				
143SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
144SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
145SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
148SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
149SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
150SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
151SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
152SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
153SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
155SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,6	40	12	30

	indywidualnej				
156SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
157SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
158SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
159SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
161SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
162SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
163SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
164SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
165SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
167SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
168SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
170SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
171SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
172SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
173SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
174SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
175SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
176SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

3.1.3 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę wyznaczono wyłącznie na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową zagrodową, a także w ramach istniejącej zabudowy gospodarstw rolnych uzupełnionej o luki w istniejącej zabudowie oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników oraz ujednolicono w postaci maksymalnych możliwości inwestycyjnych do uszczegółowienia w planach miejscowych. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 7. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa wielorodzinną

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
2SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
3SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
4SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
5SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
6SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
7SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
8SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
9SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
10SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
11SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
12SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
13SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
14SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
15SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
16SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren lasu	0,6	40	12	30
17SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
18SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
19SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
20SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
21SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
22SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren lasu	0,6	40	12	30
23SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
24SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
25SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
26SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
27SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
28SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
29SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
30SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
31SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
32SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
33SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
34SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
35SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
36SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
37SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

38SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
39SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
40SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
41SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
42SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
43SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
44SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
45SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
46SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
47SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
48SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
49SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
50SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
51SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
52SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
53SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
54SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
55SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
56SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
57SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
58SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
59SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
60SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
61SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
62SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
63SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
64SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

65SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
66SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
67SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
68SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
69SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
70SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
71SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
72SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
73SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
74SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
75SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
76SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
77SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
78SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
79SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
80SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
81SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
82SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
83SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
84SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
85SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
86SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
87SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
88SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
89SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
90SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
91SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

92SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
93SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
94SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
95SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
96SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
97SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
98SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
99SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
100SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
101SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

3.1.4 STREFA USŁUGOWA

Strefę wyznaczono na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na zabudowę usługową, a także w ramach istniejącej zabudowy usługowej i wniosków właścicieli nieruchomości.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników oraz ujednolicono w postaci maksymalnych możliwości inwestycyjnych do uszczegółowienia w planach miejscowych.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy usługowej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
5SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
7SU		1,2	60	15	30
8SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
9SU		1,2	60	15	30
10SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
11SU	teren składów i magazynów, teren	1,2	60	15	30

	elektrowni słonecznej				
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
13SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
15SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
16SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
17SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
18SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
19SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
20SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
21SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
22SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
24SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30

25SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
26SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
27SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
28SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
29SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	60	15	30
30SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
31SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
33SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
34SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
36SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
37SU	teren składów i magazynów, teren	1,2	60	15	30

	elektrowni słonecznej				
38SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
39SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
40SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
41SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
42SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
43SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
44SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
45SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
46SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
47SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
48SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
49SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
50SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30

51SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
52SU		1,2	60	15	30
53SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
54SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
55SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
56SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
57SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
58SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
59SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
60SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
61SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30

3.1.5 STREFA GOSPODARCZA

Strefę wyznaczono na terenach przeznaczonych w planach miejscowych jako produkcyjne oraz na podstawie istniejącego zagospodarowania i wniosków właścicieli nieruchomości.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy oraz ujednolicono w postaci maksymalnych możliwości inwestycyjnych do uszczegółowienia w planach miejscowych. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy gospodarczej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
2SP	teren usług	1,2	60	15	20
3SP	teren usług	1,2	60	15	20
4SP	teren usług	1,2	60	15	20
5SP	teren usług	1,2	60	15	20
6SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
7SP	teren usług	1,2	60	15	20
8SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
9SP	teren usług	1,2	60	15	20
10SP	teren usług	1,2	60	15	20
11SP	teren usług	1,2	60	15	20
12SP	teren usług	1,2	60	15	20
13SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
14SP	teren usług	1,2	60	15	20
15SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
16SP	teren usług	1,2	60	15	20
17SP	teren usług	1,2	60	15	20
18SP	teren usług	1,2	60	15	20
19SP	teren usług	1,2	60	15	20
20SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
21SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20

3.1.6 STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefa została wyznaczona na terenach, w których obowiązujące plany miejscowe dopuszczają zabudowę w gospodarstwach hodowlanych oraz w oparciu o istniejące zagospodarowanie i potencjalną rozbudowę gospodarstw.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono w oparciu o wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ujednotacono w postaci maksymalnych możliwości inwestycyjnych do uszczegółowienia w planach miejscowych oraz ujednotacono w postaci maksymalnych możliwości inwestycyjnych do uszczegółowienia w planach miejscowych. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 10. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy produkcji rolniczej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
2SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
3SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
4SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
5SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
6SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
7SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
8SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
9SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
10SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
11SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
12SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
13SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
14SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
15SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
16SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
17SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
18SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
19SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
20SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
21SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
22SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
23SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
24SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
25SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
26SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
27SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
28SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
29SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
30SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
31SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
32SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
33SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
34SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
35SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
36SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
37SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
38SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
39SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
40SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
41SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
42SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
43SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
44SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
45SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
46SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
47SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
48SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
49SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
50SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
51SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
52SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
53SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
54SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
55SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
56SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
57SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
58SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
59SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
60SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
61SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
62SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
63SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
64SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
65SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
66SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
67SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
68SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
69SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
70SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
71SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
72R	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
73SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
74SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
75SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
76SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
77SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
78SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
79SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
80SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
81SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
82SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
83SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
84SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
85SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
86SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
87SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
88SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
89SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
90SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
91SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
92SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
93SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
94SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
95SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
96SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
97SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
98SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
99SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
100SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
101SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
102SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
103SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
104SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
105SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
106SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
107SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
108SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
109SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
110SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
111SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
112SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
113SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
114SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
115SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
116SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
117SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
118SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
119SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
120SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
121SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
122SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
123SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
124SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
125SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
126SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
127SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
128SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
129SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
130SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
131SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
132SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
133SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
134SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
135SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej,	0,3	30	10	30

	teren zieleni urządzonej, teren lasu				
136SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
137SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
138SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
139SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
140SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30

3.1.7 STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefę wyznaczono w ramach istniejących obiektów infrastruktury komunalnej i technicznej oraz przeznaczonych do pełnienia takich funkcji na większych obszarach.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy infrastrukturalnej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	20
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren lasu	20
3SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	20
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	20
5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	20
6SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	20

3.1.8 STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę wyznaczono w ramach istniejących obszarów zieleni i rekreacji oraz o potencjale do pełnienia takich funkcji.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy zieleni i rekreacji

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren	50

	usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji ,teren usług kultury i rozrywki, 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	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki,	50

	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	
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, 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	50

3.1.9 STREFA CMENTARZY

Strefę wyznaczono na podstawie stanu istniejącego.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy cmentarza

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	30

3.1.10 STREFA GÓRNICTWA

Strefy zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz złożone wnioski.

Dla strefy górnictwa nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy górnictwa

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

3.1.11 STREFA OTWARTA

Strefę wyznaczona na obszarach niezabudowanych, w tym eksploatowanych rolniczo oraz zalesionych. Strefę uznano jako predysponowaną do pełnienia funkcji w zakresie odnawialnych źródeł energii na podstawie złożonych wniosków. Dla strefy otwartej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela . Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy otwartej

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SO	teren zieleni urządzonej
2SO	teren zieleni urządzonej
3SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
4SO	teren zieleni urządzonej

5SO	teren zieleni urządzonej
6SO	teren zieleni urządzonej
7SO	teren zieleni urządzonej
8SO	teren zieleni urządzonej
9SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
10SO	teren zieleni urządzonej
11SO	teren zieleni urządzonej
12SO	teren zieleni urządzonej
13SO	teren zieleni urządzonej
14SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej
15SO	teren zieleni urządzonej
16SO	teren zieleni urządzonej
17SO	teren zieleni urządzonej
18SO	teren zieleni urządzonej
19SO	teren zieleni urządzonej
20SO	teren zieleni urządzonej
21SO	teren zieleni urządzonej
22SO	teren zieleni urządzonej
23SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
24SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
25SO	teren zieleni urządzonej
26SO	teren zieleni urządzonej
27SO	teren zieleni urządzonej
28SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
29SO	teren zieleni urządzonej
30SO	teren zieleni urządzonej
31SO	teren zieleni urządzonej
32SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
33SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
34SO	teren zieleni urządzonej
35SO	teren zieleni urządzonej
36SO	teren zieleni urządzonej

37SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
38SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
39SO	teren zieleni urządzonej
40SO	teren zieleni urządzonej
41SO	teren zieleni urządzonej
42SO	teren zieleni urządzonej
43SO	teren zieleni urządzonej
44SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
45SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

3.1.12 STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg wyższych kategorii, w tym dróg zbiorczych, oraz w granicach terenów kolejowych. Dla strefy komunikacyjnej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: 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.

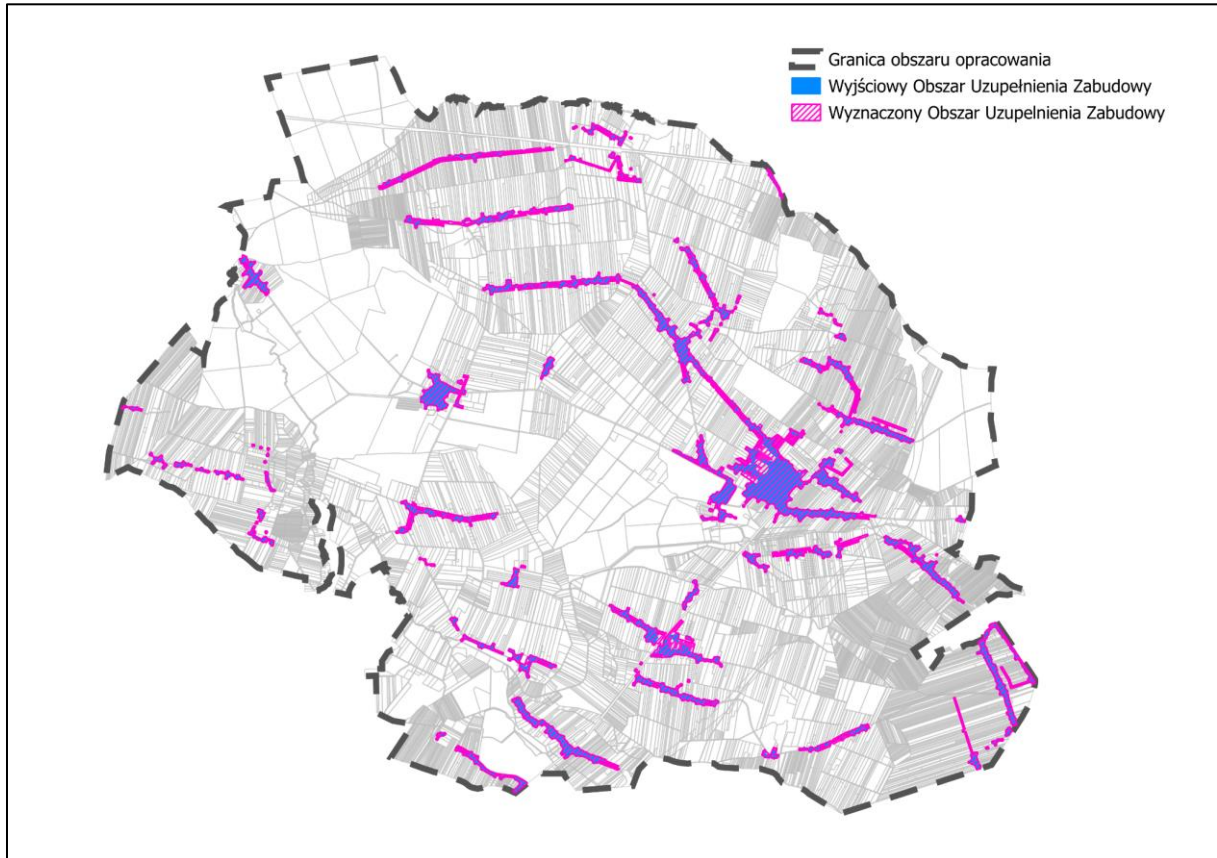
Tabela. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy komunikacyjnej

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SK	teren drogi zbiorczej, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, zieleni naturalnej
2SK	teren drogi zbiorczej, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, zieleni naturalnej
3SK	teren drogi zbiorczej, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, zieleni naturalnej
4SK	teren drogi zbiorczej, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, zieleni naturalnej

3.2 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W planie ogólnym gminy Orońsko wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, tj. obszar, na którym dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono również w celu określenia stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową w ramach istniejącej zabudowy poza obowiązującymi planami miejscowymi.

Rysunek: Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy na tle wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy



Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). Za pomocą rozszerzenia programu QGIS o nazwie „Wtyczka APP 2” w sposób automatyczny wykonano czynności, o których mowa § 1 ust. 1 pkt. 2-5 Rozporządzenia. W rezultacie otrzymano wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy, który można ograniczać lub rozszerzać:

Pu – powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia wynosi 2 795 459,84 m².

Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy zmodyfikowano wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzając go o działki położone pomiędzy terenami przeznaczonymi w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową, o grunty przyległe do dróg publicznych, a także o działki w bliskiej odległości wyjściowego obszaru, dla których złożone zostały wnioski.

Zgodnie z § 1 ust. 6 powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III miało miejsce wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Włączenie dodatkowych działek do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową miało na celu zapewnienie spójności urbanistycznej. Rozszerzenie obszaru o działki sąsiadujące z planowaną zabudową umożliwia harmonijne dogęszczenie zabudowy, zapobiegając powstawaniu chaotycznych luk przestrzennych. Rozszerzenie obszaru o działki położone pomiędzy terenami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową oraz przyległe do dróg publicznych pozwala na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Zagęszczenie zabudowy wzdłuż dróg optymalizuje koszty inwestycji, ponieważ na krótszym odcinku infrastruktura (np. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, drogi) obsługuje większą liczbę mieszkańców. Taki zabieg minimalizuje rozpraszanie zabudowy, co jest korzystne środowiskowo (zmniejsza presję na tereny zielone) oraz społecznie (sprzyja integracji społeczności lokalnej). Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy służyło jako odpowiedź na potrzeby lokalnej społeczności.

Na skutek ograniczania i rozszerzania powstał obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 3 682 024,07 m².

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy po zmianach mieści się w granicach dopuszczalnego rozszerzenia granic, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia. Zgodnie przywołanym przepisem, granice obszarów uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

W przypadku planu ogólnego gminy Orońsko wartości te wynoszą:

P_u – 2 795 459,84 m²,

P_b – 7 654 620,54 m²,

P_p – 1 214 790,18 m².

Z powyższego wynika, że maksymalny obszar uzupełnienia zabudowy nie może przekroczyć powierzchni 4 010 250,02 m². Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w planie ogólnym gminy Orońsko stanowi 91,81% maksymalnej dopuszczalnej wartości.

4 ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

1) ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO;

2) ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.