

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA PIONKI**  
**z dnia ..... 2023 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miasta Pionki Nr VI/42/2019 z dn. 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki, przyjętego uchwałą Nr XLIX/294/2022 Rady Miasta Pionki z dnia 23 marca 2022 r., Rada Miasta Pionki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.
2. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Pionki Nr VI/42/2019 z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo, plan obejmuje dwa odrębne obszary:
  - 1) obszar I – przy ul. Radomskiej, o powierzchni 3,51 ha;
  - 2) obszar II – przy ul. Dr. Marii Garszwo, o powierzchni 17,06 ha;
3. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
    - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy,
    - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
    - e) linie zabudowy,
    - f) gabaryty obiektów;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.
2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
  - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 3) granice terenów zamkniętych;

- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
    - a) zabytki,
    - b) krajobrazy kulturowe,
    - c) dobra kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji.

### § 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;
  - 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.
3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granice obszarów objętych planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny;
  - 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefy sanitarnej od schroniska dla zwierząt;
  - 6) stref ochronnych przewodów energetycznych;
  - 7) strefy zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 8) wymiarowanie elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

### § 4

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
  - 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
  - 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
  - 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
  - 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
  - 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
  - 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;

- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
  - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
  - b) funkcje lub rodzaj budynków, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy,
  - c) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 15) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 16) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 19) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 20) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopiętrowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 21) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 22) **strefa zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych** – strefa wyznaczona na danym terenie, w obrębie której usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych może być dokonywana odpowiednio do wymagań przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 23) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**DZIAŁ II**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1**

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

**§ 5**

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

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja – oznaczony symbolem **K**;
- 2) teren komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem **KK**;
- 3) teren produkcyjno-usługowy – oznaczony symbolem **PU**;
- 4) teren usług opieki nad zwierzętami – oznaczony symbolem **UI**;
- 5) teren wód śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**;
- 6) teren lasów – oznaczony symbolem **ZL**;
- 7) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:
  - a) **KDG** – dla drogi w klasie drogi głównej,

- b) **KDZ** – dla dróg w klasie drogi zbiorczej;
- 8) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.
- 2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.
- 3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

#### § 6

- 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:
  - 1) linie rozgraniczające teren usług opieki nad zwierzętami, oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**;
  - 2) linie rozgraniczające teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 3) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
- 2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:
  - 1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
  - 2) linie rozgraniczające teren komunikacji kolejowej oznaczony, na rysunku planu symbolem **KK**.

#### § 7

- 1. Granicami terenów zamkniętych są linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbole **KK**.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 8

- 1. W obrębie obszarów objętych planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
  - 1) dróg pożarowych,
  - 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### § 9

- 1. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
  - 2) funkcji gospodarki odpadami, z zastrzeżeniem ustaleń ustępu 2 poniżej, w postaci:
    - a) unieszkodliwiania odpadów przez ich składowanie,
    - b) przetwarzania odpadów,
    - c) odzysku energii z odpadów,
    - d) termicznego przekształcania odpadów.
- 2. Zakazy zawarte w ust. 1 pkt 2 powyżej nie dotyczą:
  - 1) kontynuacji funkcjonowania dotychczas zlokalizowanych na obszarze objętym planem przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami w dotychczasowym ich zakresie;
  - 2) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
  - 3) działalności dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego poszczególnych terenów.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
  - 2) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.
- 4. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
  - 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
  - 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
  - 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
  - 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
7. Na obszarach objętych planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
8. W obrębie obszarów objętych planem występują następujące, wskazane odpowiednimi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów:
  - 1) fragment Kozienickiego parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby wraz z otuliną ustanowiony Rozporządzeniem Nr 11 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Kozienickiego parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby (Dz.U.Woj. Mazow. z 2005 r., nr 75 poz. 1980);
  - 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Kozienicka (PLB140013) ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz 133 z późn. zm.) z wraz z planem ochrony przyjętym Zarządzeniem nr 13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013 (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 9 kwietnia 2014 r., poz. 3826);
  - 3) fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Puszcza Kozienicka (PLH140035) z wraz z planem ochrony przyjętym Zarządzeniem nr 16 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH140035 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 3829 z póź. zm.).
9. Na obszarach objętych planem zakazuje się działań oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących negatywnie, znacząco oddziaływać na możliwość osiągnięcia celów ochrony obszarów Natura 2000.
10. Obszary objęte planem znajdują się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 75 m i w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 74, dla której obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.
11. Obszary objęte planem znajdują się w całości w regionie wodnym Środkowej Wisły w zasięgu dwu zlewni:
  - a) obszar I - zlewnia rzeki Radomki (kod RW200017252289 Leniwka);
  - b) obszar II - zlewnia rzeki Pilicy (kod RW20001725129 Zagożdżonka bez Kanału Gniewoszowsko-Kozienickiego).
12. Dla zlewni rzeki Radomki, o której mowa w ust. 11, obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2017 r. poz 5024).
13. W obrębie obszarów objętych planem nie występują tereny podlegające standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu), zakwalifikowane do tej kategorii zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 10**

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:
  - 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny, wymiarowania względem krawędzi jezdni lub w liniach rozgraniczających teren;
- 3) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak gzymsy, parapety, okapy dachów, zadaszenia nad wejściami i warstwy termoizolacji;
- 4) linie zabudowy nie dotyczą: ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych, sytuowanych w linii ogrodzeń portierni o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 60m<sup>2</sup> ani obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy, docieplenia i/lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.

3. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

<b>Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]</b>
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,5
	schroniska dla zwierząt	5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m <sup>2</sup> pow. składowej	1,5
produkcja przemysłowa	zakłady przemysłowe	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
produkcja drobna, rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2

4. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 3 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 25, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

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

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

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 11**

W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą drogi: gminna nr 350716W i powiatowa nr 3523W.

## § 12

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) **KDG** (zlokalizowany w obrębie obszaru I) – droga w klasie „G” (główniej) – teren niezbędny na poszerzenie drogi powiatowej nr 3523W, zlokalizowanej poza obszarami objętymi planem, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 2) **KDZ** (zlokalizowany w obrębie obszaru II) – droga w klasie „Z” (zbiorczej),

2. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) dla terenu **KDG**:
  - a) kategoria: droga powiatowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, umożliwiającą osiągnięcie docelowej szerokości pasa drogowego drogi powiatowej nr 3523W nie mniejszej niż 25 m,
  - c) przekrój: jednojezdniowy,
  - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju);
- 2) dla terenu: **KDZ**:
  - a) kategoria: droga gminna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 26 m,
  - c) przekrój: jednojezdniowy,
  - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie.

## § 13

1. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a pod budowę nowych wskazuje się drogi publiczne oraz części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie.

3. Wszelkie nowoprojektowane sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż  $\varnothing 40$ ;
- 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
  - a)  $\varnothing 160$  mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - b)  $\varnothing 60$  mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 3) zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych,

- z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ich do wód i do ziemi;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
  - 3) zakazuje się:
    - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
    - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - 2) celem zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
  - 3) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
  - 4) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
    - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
    - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
  - 6) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 14**

1. W obrębie strefy sanitarnej od schronisk dla zwierząt, której granicę wyznacza się w odległości 150 m od linii rozgraniczającej teren usług opieki nad zwierzętami lecz nie dalej niż w granicach administracyjnych miasta Pionki, zakazuje się lokalizacji:
  - 1) budynków z lokalami mieszkalnymi,
  - 2) obiektów użyteczności publicznej,
  - 3) zakładów produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego,
  - 4) zakładów wytwarzających środki żywienia zwierząt,
  - 5) zakładów prowadzących działalność z zakresu zbierania, przechowywania, operowania, przetwarzania, wykorzystywania lub usuwania ubocznych produktów zwierzęcych;
  - 6) rzeźni;
  - 7) spędów;
  - 8) ogrodów zoologicznych oraz innych miejsc gromadzenia zwierząt.
2. Zasady zagospodarowania terenów, w tym zakazy lokalizacji obiektów budowlanych w obrębie wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W strefach ochronnych przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 30m od osi linii wysokiego napięcia (WN) oraz w odległości 6m od osi linii średniego napięcia (SN):
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.
4. Wyznacza się strefę zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych w postaci pasa terenu o szerokości (mierzonej od osi skrajnego toru linii kolejowej nr 26): 20m.



5. Zasady sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w strefie, o której mowa w ust. 4 – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

6. Obszar objęty planem w części znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Radomki (kod PLRW20001725289 "Leniwka"), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. U. woj. mazowieckiego z dnia 29 maja 2017 r. poz 5024).

## **Rozdział 7**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 15**

1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 16**

1. Dla terenów dróg, o których mowa w §12 ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 17**

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty towarzyszące;

b) zbieranie odpadów, w tym punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu zbierania surowców wtórnych: makulatury, drewna, tworzyw sztucznych, szkła i/lub złomu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),

b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;

c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 0,95;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 35 m;
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynków: 12m;
    - budowli: 25m.
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi gminnej na terenie **KDZ**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

### § 18

1. Wyznacza się teren produkcyjno-usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU** (zlokalizowany w obrębie obszaru I).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) produkcja przemysłowa,
    - b) produkcja drobna,
    - c) rzemiosło i usługi naprawcze,
    - d) składy i magazyny,
    - e) handel hurtowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń izolacyjna
    - b) obiekty towarzyszące;
    - c) zbieranie odpadów, w tym punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu zbierania surowców wtórnych: makulatury, drewna, tworzyw sztucznych, szkła i/lub złomu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej nakazuje się w postaci pasa o szerokości minimum 3 m zlokalizowanego wzdłuż granicy przedmiotowego terenu z terenem drogi **KDG**, w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną oraz ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem;
  - 2) w przypadku realizacji parkingów, nakazuje się grupowanie miejsc parkingowych w liczbie nie większej niż 15 i oddzielanie takich grup od siebie nawzajem za pomocą powierzchni biologicznie czynnych o wielkości nie mniejszej niż 3m<sup>2</sup> dla każdej takiej powierzchni z osobna, z nasadzeniami zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej.
  - 3) geometria dachów budynków:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
    - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 25°;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
  - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna: 0,5,
    - b) maksymalna: 1,5;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%.
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 4) gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 110 m;
    - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) do 150 m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 110 m w przypadku żadnej z tych brył;
    - c) maksymalna wysokość:
      - budynków: 10m;
      - budowli: 25m.
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m<sup>2</sup>.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi powiatowej na terenach **KDG**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

### § 19

1. Wyznacza się teren usług opieki nad zwierzętami, oznaczony na rysunku planu symbolem **UI** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: schronisko dla zwierząt.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) gabinety i lecznice weterynaryjne;
    - b) obiekty towarzyszące.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) geometria dachów budynków:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
    - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
  - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna – 0,2,
    - b) maksymalna – 0,8;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 4) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna szerokość elewacji frontowych: 30m,
    - b) maksymalna wysokość:
      - budynków: 10 m;
      - budowli: 12 m.
6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi gminnej na terenie **KDZ**.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

### § 20

1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe: rzeki, rowy, kanały;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) linie i bocznice kolejowe;
    - b) kolejowa infrastruktura techniczna.
    - c) zieleń nieurządzona.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
  - 1) zasady realizacji przeznaczenia terenu:
    - a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieków a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
    - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:
      - budowli przeciwpowodziowych,
      - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,

- 2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi gminnej na terenie **KDZ**.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

#### § 21

1. Wyznacza się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych lub
  - 2) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

#### § 22

1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) linie i bocznice kolejowe;
    - b) kolejowa infrastruktura techniczna.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
  - 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej - na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: nie dotyczy.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

#### § 23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

#### § 24

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

**KIEROWNIK**  
Wydziału Gospodarowania  
Miejscami Gminy  
mgr inż. Robert Kowalczyk

**BURMISTRZ**

mgr Robert Kowalczyk

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Burmistrza Miasta Pionki przepisów uchwały Nr VI/42/2019 z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Uzasadnieniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Radomskiej (obszar I) jest rozwój i poprawa funkcjonowania terenów produkcyjno-usługowych. Funkcja ta została wyznaczona na zasadzie kontynuacji. Formalnie obszar w części obejmuje grunty leśne. W rzeczywistości jest jednak silnie antropogenicznie przekształcony i posiada niewielki potencjał ekologiczny. Na obszarze przy ul. Dr Marii Garszwo (obszar I), planuje się realizację usług z zakresu opieki nad zwierzętami należących do zadań własnych gminy, w lokalizacji niekonfliktowej (przy istniejącej oczyszczalni ścieków),.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko stwierdzono, że istnieje możliwość realizacji ustaleń planu bez znaczącego wpływu na przedmiot i cele ochrony następujących obszarów Natura 2000:

- OSO PLB140013 Ostoja Kozienicka - w całości obejmująca obszary objęte planem;
- SOO Puszcza Kozienicka PLH140035 - obejmująca fragment obszaru nr II przy ul. Dr. Marii Garszwo.

Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Miasta, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym warunkowaniom lokalnym oraz stosownie do przedmiotu regulacji planu.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony przy udziale specjalistów z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego;
- uwzględnienie strefy sanitarnych od schronisk dla zwierząt;
- wyznaczenie terenów o funkcjach uciążliwych uwzględnieniem zasad minimalizacji konfliktów przestrzennych;
- wprowadzenie rekomendacji do korzystania z proekologicznych źródeł energii;
- umożliwienie rozwoju infrastruktury proekologicznej (oczyszczalni ścieków);
- w ramach planowanego przeznaczenia zakaz realizacji zakładów stwarzających ryzyko poważnych awarii.

Projekt planu uzyskał komplet opinii i uzgodnień wymaganych przepisami obowiązującego prawa. Jedynie Prezes Urzędu Transportu Kolejowego pismem z dnia 01 lipca 2022 r. znak: DOP-WPGP.481.548.2022.PD uzgadniając pozytywnie przedmiotowy dokument, wniósł jednocześnie o uwzględnienie w zapisach przedmiotowego planu, stref ograniczeń w zainwestowaniu od istniejącej linii kolejowej wyznaczonych na podstawie przepisów szczegółowych.

Ustanowienie nieleśnego przeznaczenia w dla terenu **PU** (teren produkcyjno-usługowy) oraz dla części drogi **KDG** wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co zostało dokonane (decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 50/2020 z dnia 10.07.2020 r. znak: RW-RW-II. 7151.135.2019.ŁK). Zgoda ta dotyczy łącznie gruntów o powierzchni 2,8456 ha niestanowiących własność Skarbu Państwa.

Na skutek wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy</b> ( <i>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...</i> [patrz pkt.1-13])		
<b>pkt</b>	<b>Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	a) sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu; b) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg oraz od gruntów leśnych.
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania form zabudowy, w tym geometrii dachów, wysokości i szerokości elewacji frontowej budynków i wysokości budowli
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) ochrona wód gruntowych i stanu sanitarnego terenów osadnictwa dzięki realizacji zbiorowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych; b) sformułowanie ustaleń w zakresie: – ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; – ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia; – ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem; – zakazu eksploatacji surowców mineralnych.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy (na obszarach objętych planem nie występują obszary ani obiekty, których dotyczy ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków)
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja funkcji potencjalnie konfliktowej z zakresu opieki na zwierzętami poza możliwością ponadnormatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę; b) wyznaczenie strefy sanitarnej od projektowanego schroniska dla zwierząt; c) wyznaczenie stref ochronnych istniejących przewodów energetycznych; d) wyznaczenie zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; e) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) skumulowanie funkcji o potencjalnie konfliktowym przeznaczeniu w jednym, oddalonym od zwartej zabudowy miasta obszarze; b) ustalenie zasad zagospodarowania w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich; c) umożliwienie podniesienia wartości ekonomicznej przestrzeni z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej; d) nadanie wartości ekonomicznej terenom o niewielkiej w skali miasta, wartości przyrodniczej, a dogodnym położeniu komunikacyjnym.
7	prawo własności	a) ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska; b) ustalenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania bez konieczności przekształceń własnościowych.

8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	<p>a) realizacja potrzeb i obowiązków gminy w zakresie rozwoju kanalizacji sanitarnej, opieki nad zwierzętami oraz dróg publicznych. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren infrastruktury technicznej – kanalizacja <b>K</b>,</li> <li>- teren usług opieki nad zwierzętami <b>UL</b>,</li> <li>- teren drogi publicznej <b>KDZ</b>.</li> </ul> <p>b) zabezpieczenie dalszego funkcjonowania istniejącej infrastruktury drogowej i kolejowej. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren komunikacji kolejowej <b>KK</b>,</li> <li>- teren drogi publicznej <b>KDG</b>.</li> </ul>
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	<p>a) zabezpieczenie funkcjonowania i rozwoju obiektów infrastruktury technicznej (miejskiej oczyszczalni ścieków);</p> <p>b) sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych.</p>
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Gazecie Wyborczej z dnia 8 kwietnia 2019 r.</p> <p>b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UM z dnia 8 kwietnia 2019 r.</p> <p>c) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu wywieszzone na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 08.04-10.05.2019 r.</p> <p>d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Gazecie Wyborczej z dnia 27 września 2022 r.</p> <p>e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UM z dnia 27 września 2022 r.</p> <p>f) obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszzone na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 27.09-01.12.2022 r.</p> <p>g) dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 19 października 2022 r. w Urzędzie Miejskim w Pionkach</p> <p>h) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 1 grudnia 2022 r.</p> <p>i) w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag.</p>
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	<p>a) dopuszczenie realizacji zainwestowania w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę;</p> <p>b) w przypadku prawidłowego funkcjonowania brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności;</p> <p>c) funkcjonowanie oczyszczalni ścieków sprzyja realizacji uregulowanej, zbiorowej gospodarki wodno-ściekowej.</p>
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy</b>  <i>(„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”)</i></p>		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla interesu publicznego	<p>a) umożliwienie realizacji zadania własnego gminy w zakresie opieki nad bezdomnymi zwierzętami;</p> <p>b) poprawa bezpieczeństwa infrastrukturalnego mieszkańców, przez umożliwienie prawidłowego</p>

		<p>funkcjonowania i rozwoju zbiorowego - miejskiego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków;</p> <p>c) rozwój zainwestowania miasta bez konieczności inwestycji w nową infrastrukturę drogową i w zasięgu obsługi istniejącej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;</p> <p>d) zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych.</p>
2	konsekwencje rozwiązań dla <b>prywatnego</b> przyjętych <b>interesu</b>	umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje rozwiązań dla <b>istniejącego zagospodarowania</b> przyjętych <b>ochrony</b>	<p>a) doprowadzenie do zgodności stanu istniejącego terenu <b>PU</b> i przeznaczenia w mpzp;</p> <p>b) wyznaczenie strefy ochrony istniejących sieci elektroenergetycznych;</p> <p>c) wyznaczenie strefy sanitarnej od projektowanego schroniska dla zwierząt;</p> <p>d) ochrona przed zainwestowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</p>
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, a także z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b>  <i>(„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt. 1-4])</i></p>		
<b>pkt</b>	<b>Zasady zachowania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszary opracowania położone w obrębie obsługi istniejącej sieci komunikacyjnej
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy (celem sporządzenia planu nie jest lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej)
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja nowej zabudowy produkcyjno-usługowej i opieki nad zwierzętami w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miasta Pionki umożliwia komunikację pieszą i rowerową
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności	nowy teren produkcyjno-usługowy ( <b>PU</b> ) bezpośrednio przylega do terenów o tożsamym przeznaczeniu, w zasięgu istniejącej obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej;



	poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nowy teren usług opieki nad zwierzętami ( <b>UL</b> ) ze względu na potencjalne oddziaływanie, co do zasady winno się lokalizować poza zwartą zabudową miast; jednocześnie teren może być obsługiwany z istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej.

Ad. 2: Dla obszaru miasta ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono 2018 r. (uchwała Nr LVII/411/2018 Rady Miasta Pionki z dnia 27 marca 2018 r.). Zgodnie z dokumentem obydwie obszary objęte planem znajdują się w zasięgu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki przyjętego uchwałą XIII/153/2003 z dnia 24 października 2003 r. Ocena aktualności stwierdza, iż uległ on w znaczącej części dezaktualizacji. W szczególności, został on sporządzony w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym. Poza tym:

- jego regulację wykraczają poza delegację ustawową;
- braki w obligatoryjnym zakresie regulacji planów;
- niegodność ustaleń z przepisami odrębnymi;
- nieprecyzyjne ustalenia, utrudniające interpretację planu lub uniemożliwiające jego wyegzekwowanie zgodnie z intencją sporządzającego plan.

Za zasadne zatem uznaje się jego zastąpienie nowymi planami.

Jednocześnie ocena aktualności odnosi się do wniosku o zmianę przeznaczonego terenu zieleni izolacyjną na teren produkcyjny, który zainicjował przystąpienie do planu dla obszaru I, jako do niezgodnego z ówczesnie obowiązującymi ustaleniami studium. Przy czym zgodnie z wynikami oceny dokument studium został opracowany na nowo i uwzględnia ono wnioski, o którym mowa.

Ocena aktualności nie odnosi się natomiast do zasadności przystąpienia do planu dla obszaru nr II. Przy czym cel przystąpienia do planu dla obszaru II podyktowane jest koniecznością realizacji zadań własnych gminy.

Należy zatem uznać, iż przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono 2018 r. (uchwała Nr LVII/411/2018 Rady Miasta Pionki z dnia 27 marca 2018 r.),

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, brak konieczności realizacji infrastruktury drogowej i technicznej powoduje, że przyjęcie planu nie generuje kosztów gminy związanych z rozwojem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakładają i uznają za wystarczający istniejący układ komunikacyjny tym samym nie generują kosztów gminy w postaci kosztów wykupu terenu pod nowe drogi publiczne ani kosztów realizacji infrastruktury drogowej. Plan jedynie zabezpiecza teren pod ewentualne poszerzenia dróg. Realizacja ustaleń wprowadzonych projektem planu nie jest uzależniona od budowy infrastruktury technicznej. Wykluczono także roszczenia z tytułu ograniczenia lub braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pionki”, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pionki Nr XLIX/294/2022 z dnia 23 lutego 2022 r. Tereny wyznaczone w planie, w studium znajdują się w zasięgu następujących obszarów funkcjonalnych:

- tereny zabudowy produkcyjnej,
- produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej,
- tereny infrastruktury technicznej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny lasów (istniejące),
- tereny zieleni nieurządzonej,
- tereny rolne,
- tereny dróg.

Studium wprowadza ogólną zasadę, iż podstawową zasadą przy ustalaniu obszarów, które mogą być przeznaczone do zabudowy winna być jej koncentracja w ramach istniejącej sieci osadniczej miasta, przy ograniczeniu zabudowy rozproszonej. W pierwszej kolejności pod zabudowę - w formie zabudowy

uzupełniającej - powinny być przeznaczone tereny niezabudowane położone w obrębie obecnej, zwartej zabudowy miasta, położone przy istniejących ciągach komunikacyjnych.

Dla obszaru I objętego planem zasada ta została w pełni spełniona: znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjnej, z możliwością pełnej obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej w oparciu o istniejące systemy. W przypadku Obszaru II funkcje tam zgrupowane, co do zasady, ze względu na potencjalną konfliktowość, winny znajdować się poza zwartą zabudową miasta. Przy czym jednocześnie znajdują się w zasięgu pełnej obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.

Zgodnie z ustaleniami graficznymi uwidocznionymi na rysunku planu, tereny przeznaczone pod zabudowę w planie pokrywają się z tymi wyznaczonymi w planie. Jedynie w strefie terenów zieleni i terenów rolnych nieurządzonej wyznaczono w planie tereny komunikacji kolejowej. Wnika to ze stanu faktycznego gruntów. Jednocześnie studium dopuszcza realizację w tej strefie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W studium dla poszczególnych terenów wyznaczono dwa wskaźniki dotyczące zagospodarowania:

- minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej;
- minimalny i maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej.

W Tabeli 2 dokonano zestawienia ich wartości w studium i planie. Przy czym zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie określono jedynie wskaźniki maksymalne w przypadku powierzchni zabudowy oraz wskaźniki minimalne - w przypadku powierzchni biologicznie czynnej. Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdza się, iż zapisy planu uwzględniają zapisy Studium w zakresie przedmiotowych wskaźników, w sposób w jaki może być przedmiotem regulacji planu.

Tabela 2. Wskaźniki kształtowania zabudowy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) - porównanie.

przeznaczenie terenu w mpzp	wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej		udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	
	SUiKZP	mpzp	SUiKZP	mpzp
teren infrastruktury technicznej - kanalizacja (K)	min. 5% - max. 95%	max. 50%	min. 5% - max. 95%	min. 20%
teren komunikacji kolejowej (KK)	min. 5% - max. 95%	max. 60%	min. 5% - max. 95%	min. 40%
teren produkcyjno-usługowy (PU)	min. 50% - max. 80%	max. 60%	min. 20% - max. 50%	min. 20%
tereny usług opieki nad zwierzętami (UI)	min. 20% - max. 80%	max. 50%	min. 20% - max. 80%	min. 20%
tereny wód śródlądowych (WS)	min. 1% - max. 50%	max. 20%	min. 50% - max. 99%	min. 80%
teren lasów (ZL)	min. 1% - max. 50%	max. 10%	min. 50% - max. 99%	min. 90%
teren drogi publicznej w klasie techniczno-użytkowej drogi głównej (KDG)	nie określono	nie określono	nie określono	0%
teren drogi publicznej w klasie techniczno-użytkowej drogi zbiorczej (KDZ)	nie określono	nie określono	nie określono	0%

Plan realizuje ustalenia studium w sposób jak następuje:

- a) dla każdego terenu przeznaczonego pod zainwestowanie plan uwzględnia prowadzenie uregulowanej gospodarki odpadami i wodno-ściekowej, w tym określa zasady odprowadzania wód opadowych narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi;
- b) plan zakłada izolację ze strefą buforową w postaci lasów i terenów komunikacyjnych, funkcji potencjalnie konfliktowych (oczyszczalni ścieków i schroniska dla zwierząt) od zwartej zabudowy miasta, wraz z wyznaczeniem strefy sanitarnej od schroniska;
- c) plan wprowadza zakaz realizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
- d) plan dopuszcza realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;

- e) uwzględnienie w planie przebiegu terenów zamkniętych, lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz ze strefami ograniczeń w zainwestowaniu i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- f) uwzględnienie w planie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, iż ustalenia przedmiotowego planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

**BURMISTRZ**

  
*mgr Robert Kowalczyk*

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Pionki

z dnia ..... 2023 roku

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Burmistrza oraz Rady Miasta Pionki w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

.....

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Pionki

z dnia ..... 2023 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Pionki rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu miasta.

§2

Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – uznać należy za bezprzedmiotowe.

.....

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Pionki

z dnia ..... 2023 roku

**Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy  
i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych  
oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego**

```
<wfs:FeatureCollection
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0"
xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
numberMatched="unknown" numberReturned="4"
timeStamp="2022-11-21T13:12:20Z"
xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.x
sd http://www.opengis.net/gml/3.2 http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd
http://www.opengis.net/wfs/2.0 http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd">
<wfs:member>
<app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.6709_142501-
MPZP_Radomska_Garszwo_P1_20221121T000000">
<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.67
09/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_P1/20221121T000000</gml:identifier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6709/142501-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>Radomska_Garszwo_P1</app:lokalnyId>
<app:wersjald>20221121T000000</app:wersjald>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:poczatekWersjiObiektu>2022-11-21T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
<app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul.
dr Marii Garszwo</app:tytul>
<app:tytulAlternatywny>MPZP dla wybranych obszarów położonych w
Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. dr Marii
Garszwo</app:tytulAlternatywny>
<app:typPlanu
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzes
trzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego" />
<app:poziomHierarchii
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"
xlink:title="sublokalny" />
<app:obowiazujeOd>2019-03-27</app:obowiazujeOd>
<app:status xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"
xlink:title="w trakcie przyjmowania" />
<app:mapaPodkladowa>
<app:MapaPodkladowa>
```

```
<app:data>2018-04-26</app:data>
<app:referencja>Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa
Powiatowego w Radomiu</app:referencja>
</app:MapaPodkladowa>
</app:mapaPodkladowa>
<app:zasiegPrzestrzenny>
<gml:MultiSurface srsDimension="2"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178">
<gml:surfaceMember>
<gml:Polygon>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList>5702461.78 7528555.59 5702457.8 7528559.71 5702452.36
7528553.12 5702450.77 7528551.059999999 5702454.12 7528548.05
5702481.89 7528525.71 5702519.94 7528572.99 5702988.249170225
7529150.576291766 5702952.605105568 7529179.44536457 5702869.37
7529074.65 5702867.61 7529075.16 5702841.16 7529039.9 5702810.85
7529002.8 5702737.91 7528913.23 5702635.98 7528787.57 5702591.0
7528732.519999999 5702496.91 7528616.69 5702500.67 7528605.53
5702499.08 7528603.559999999 5702494.74 7528598.19 5702492.29
7528595.07 5702493.6 7528594.25 5702461.78 7528555.59</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:Polygon>
</gml:surfaceMember>
<gml:surfaceMember>
<gml:Polygon>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList>5705460.020515603 7533579.879262365 5705480.351858127
7533808.436834081 5705629.411796937 7533790.706302526
5705643.0824189335 7533944.431713619 5705653.080481475
7534056.859482932 5705666.410456217 7534206.7545798095
5705516.47649294 7534219.639500753 5705416.637007419
7534228.219480034 5705354.182751793 7534233.586674872
5705344.63602259 7534216.427007998 5705341.089667508
7534210.050139965 5705332.743009713 7534197.529072915
5705324.170896675 7534184.6697946675 5705292.050061778
7534146.520090793 5705296.940332299 7534142.550016327
5705292.560332297 7534135.420016325 5705293.010063809
7534118.090025436 5705290.150332298 7534116.870016323 5705286.07
7534075.66 5705290.24 7534035.649999999 5705294.41
7533995.639999999 5705296.3100000005 7533971.754999999
5705298.209888077 7533947.869509062 5705281.9403323075
7533916.6700162925 5705261.120048532 7533906.199817187
5705272.710332304 7533893.44001629 5705252.950836706
7533821.571852385 5705380.853089352 7533819.894020626
5705360.519194304 7533588.559592343 5705460.020515603
7533579.879262365</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:Polygon>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</app:zasiegPrzestrzenny>
<app:dokumentPrzystepujacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.67
09/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_UchwalaPrzystapienie" />
```

```
<app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrze
nnego/PL.ZIPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_Rys2/20221121T000000" />
<app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrze
nnego/PL.ZIPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_Rys1/20221121T000000" />
</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
<wfs:member>
<app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.6709_142501-
MPZP_Radomska_Garszwo_UchwalaPrzystapienie">
<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6709/142501-
MPZP/Radomska_Garszwo_UchwalaPrzystapienie</gml:identifier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6709/142501-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>
Radomska_Garszwo_UchwalaPrzystapienie</app:lokalnyId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:tytul>Uchwała Nr VI/42/2019 Rady Miasta Pionki z dnia 27 marca
2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w
Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. dr Marii Garszwo</app:tytul>
<app:nazwaSkrocona>Uchwała w sprawie przystąpienia do opracowania
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych
obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. dr Marii
Garszwo</app:nazwaSkrocona>
<app:numerIdentyfikacyjny>VI/42/2019</app:numerIdentyfikacyjny>
<app:organUstanawiajacy>Rada Miasta Pionki</app:organUstanawiajacy>
<app:data>
<gmd:CI_Date>
<gmd:date>
<gco>Date>2019-03-27</gco>Date>
</gmd:date>
<gmd:dateType>
<gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelists.xml#CI_DateTypeCode"
codeListValue="publication">publikacja</gmd:CI_DateTypeCode>
</gmd:dateType>
</gmd:CI_Date>
</app:data>
<app:dataWejsciaWZycie>2019-03-27</app:dataWejsciaWZycie>
<app:lacze>
http://bip.pionki.pl/portal/download/file_id/3900/pid/1780.html</app:lacze>
<app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.
ZIPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_P1" />
</app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
<wfs:member>
<app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.6709_142501-
MPZP_Radomska_Garszwo_Rys2_20221121T000000">
<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.Z
IPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_Rys2/20221121T000000</gml:identifier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6709/142501-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>Radomska_Garszwo_Rys2</app:lokalnyId>
```



```
<app:wersjald>20221121T000000</app:wersjald>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:poczatekWersjiObiektu>2022-11-21T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
<app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul.
dr Marii Garszwo - Obszar II</app:tytul>
<app:lacze>
http://bip.pionki.pl/strona-142-dokumenty_stragiczne.html</app:lacze>
<app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
<app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
<app:opis>Załącznik graficzny nr 1 - OBSZAR II</app:opis>
<app:plan
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.
ZIPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_P1/20221121T000000" />
</app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
<wfs:member>
<app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.6709_142501-
MPZP_Radomska_Garszwo_Rys1_20221121T000000">
<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.Z
IPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_Rys1/20221121T000000</gml:identifier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6709/142501-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>Radomska_Garszwo_Rys1</app:lokalnyId>
<app:wersjald>20221121T000000</app:wersjald>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:poczatekWersjiObiektu>2022-11-21T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
<app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul.
dr Marii Garszwo - Obszar I</app:tytul>
<app:lacze>
http://bip.pionki.pl/strona-142-dokumenty_stragiczne.html</app:lacze>
<app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
<app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
<app:opis>Załącznik graficzny nr 1 - OBSZAR I</app:opis>
<app:plan
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.
ZIPPZP.6709/142501-MPZP/Radomska_Garszwo_P1/20221121T000000" />
</app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>
```

.....