

**UCHWAŁA NR XLI/271/2017  
RADY MIASTA PIONKI  
Z DNIA 28 MARCA 2017 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXVIII/176/2016 Rady Miasta Pionki z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki, przyjętego uchwałą Nr XXI/230/2000 Rady Miejskiej w Pionkach z dnia 24 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miasta Pionki uchwala, co następuje.

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.
2. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/176/2016 Rady Miasta Pionki z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, obszar objęty planem obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 1465/10, 1465/9 oraz wszystkie użytki budowlane działki nr 1465/11, położone w Pionkach przy ul. Polnej.

**§ 2**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
    - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy,
    - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
    - e) linie zabudowy,
    - f) gabaryty obiektów;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1, niniejszy plan określa ponadto:



- 1) **plan** – ustalenia tekstowe niniejszej uchwały oraz rysunek, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 2) **rysunek planu** – część graficzna planu, wykonana na mapie w skali 1 : 1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczona symbolem przeznaczenia;
- 4) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami);
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania dopuszczone do lokalizacji na danym terenie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego danego terenu, zajmujące nie więcej niż 40% sumarycznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na tym terenie i/lub nie więcej niż 40% powierzchni tego terenu;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi elewacji budynku względem linii rozgraniczającej teren, bez uwzględnienia: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, wind zewnętrznych, kondygnacji podziemnych i wolnostojących altan śmietnikowych;
- 11) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony głównego wejścia do obiektu lub od strony terenu dostępnego publicznie innego niż teren, na którym znajduje się dany obiekt;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem nie większym niż 12°;
- 13) **dach stromy** – dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12°;
- 14) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący pomocnicze funkcje komunikacyjne, parkingowe, magazynowe administracyjne, socjalne lub infrastruktury technicznej, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 15) **kondygnacja pełna** – kondygnacja budynku o powierzchni obrysu nie mniejszej niż 90% powierzchni obrysu kondygnacji parteru;
- 16) **otwarte miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 17) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 18) **trasa rowerowa** – czytelny i spójny układ rozwiązań technicznych i organizacyjnych, zapewniający możliwość bezpiecznego i wygodnego ruchu rowerowego, na który składać się mogą: wydzielone drogi rowerowe, pasy ruchu dla rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne;
- 19) **nielimitowany dostęp publiczny** – dostęp nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, w szczególności biletami wstępu ani czasem dostępu;



- b) kształtowanie zabudowy, zagospodarowania i krajobrazu w nawiązaniu do przemysłowego dziedzictwa kulturowego regionu i miasta Pionki;
  - c) nawiązanie do dziedzictwa kulturowego w kształtowaniu zabudowy.
- 2) Celem zapewnienia mieszkańcom miasta Pionki i obszarów okolicznych, w tym Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego, publicznie dostępnych terenów sportu i rekreacji:
- a) nakazuje się zapewnienie dostępu publicznego do terenu, o którym mowa w ust. 1, przy czym limitowany dostęp publiczny, realizowany przy pomocy ogrodzenia, ograniczeń czasu dostępu i biletów wstępu dopuszcza się na nie powierzchni terenu nie większej niż 70% powierzchni terenu **US**, dla pozostałej części terenu **US** ustala się nielimitowany dostęp publiczny;
  - b) zaleca się:
    - zapewnienie obsługi terenu miejską i międzygminną komunikacją autobusową, stosownie do funkcji obiektów, zwłaszcza w okresie letnim;
    - powiązanie obszaru objętego planem z centrum miasta, ze stacjami kolejowymi, innymi obiektami sportowymi i rekreacyjnymi oraz sąsiednimi miejscowościami trasami rowerowymi, w szczególności trasą rowerową biegnącą wzdłuż ul. Fabrycznej i/lub doliną rzeki Zagożdżonki.

## § 7

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się, co następuje:

- 1) Obszar objęty planem w całości leży w obrębie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Kozienicka (PLB140013) objętego ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla którego zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów ww. ustawy i aktów wykonawczych wydanych na jej podstawie.
- 2) Na obszarze objętym planem zakazuje się działań oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących negatywnie, znacząco oddziaływać na możliwość osiągnięcia celów ochrony obszarów Natura 2000.
- 3) Obszar objęty planem położony jest na obszarze najwyższej ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka Radomska”, w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 74, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów ani zakazów.
- 4) Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, dla którego, na podstawie rozporządzenia Nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dn. 3 kwietnia 2015 r., obowiązują warunki korzystania z wód ww. regionu, przy czym ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów ww. rozporządzenia.
- 5) Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
  - b) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.
- 6) W celu ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
  - a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
  - b) zagospodarowanie terenu nakazuje się projektować z uwzględnieniem ograniczenia wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu **US**.
- 7) W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że emisje zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu wynikające z realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 5 ust. 1, nie mogą powodować poza tym terenem przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
- 8) Obszar objęty planem podlega standardom ochrony akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120, poz. 826 z późn. zm.) jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

## § 8

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się, co następuje:



- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: 30 m;
  - b) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 18 m.
- 5) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych przeznaczonych dla użytkowników obiektów w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźników podanych w tabeli poniżej:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Liczba miejsc parkingowych dla samochodów	Liczba miejsc parkingowych dla rowerów
1	2	3	4	6
usługi turystyczne	hotel, pensjonat	pokój	1	min. 2
	ośrodek wypoczynkowy	domek / pokój	1	min. 2
	pole namiotowe	4 miejsca dla namiotów	1-2	min. 4
gastronomia	restauracja, kawiarnia, cukiernia	10 miejsc siedzących	2-3	min. 3

- 6) realizację miejsc parkingowych przeznaczone do obsługi ośrodków wypoczynkowych i pól namiotowych oraz niewymienionych w pkt 5) obiektów funkcji sportu i rekreacji, dopuszcza się wyłącznie w postaci miejsc parkingowych otwartych;
- 7) w przypadku realizacji wbudowanych miejsc parkingowych dla funkcji innych niż wymienione w pkt 6), nakazuje się ich zapewnienie w obsługiwanym budynku.
- 8) nakazuje się wyznaczenie 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 jednak nie mniejszej niż 2 dla każdego odrębnego parkingu;
- 9) miejsca parkingowe dla rowerów nakazuje się wyposażać w stojaki umożliwiające wygodne i bezpieczne dla roweru i użytkownika oparcie i przypięcie roweru;
- 10) dopuszcza się lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych dla samochodów przeznaczonych dla osób zatrudnionych w ramach funkcji, o których mowa w pkt 3) w liczbie nieprzekraczającej 10% liczby miejsc przeznaczonych dla użytkowników ww. funkcji;
- 11) każde zgrupowania miejsc parkingowych w liczbie większej niż 12 nakazuje się rozdzielić pasem zieleni urządzonej o szerokości min. 1,5 m od pozostałych zgrupowań miejsc parkingowych;
- 12) maksymalna sumaryczna powierzchnia parkingów z otwartymi miejscami parkingowymi (nie licząc dróg dojazdowych): 1200m<sup>2</sup>;
- 13) nakazuje się oddzielenie parkingów od obiektów sportowo-rekreacyjnych przy pomocy zabudowy lub pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m;
- 14) lokalizacja parkingów względem innych obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, co następuje:

- 1) realizacja przeznaczenia terenu w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:



- czyż: 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;
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych ze studni indywidualnych lub ze stawu przyległego do obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenia danego obiektu do sieci kanalizacyjnych istniejących na obszarze objętym planem lub poza nim;
- b) ewentualną rozbudowę sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
- Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- c) zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej lub drenażu, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- b) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację oczyszczalni wód deszczowych oraz studni lub zbiorników chłonnych jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
- c) zakazuje się:
- zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
  - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b), po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- a) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i/lub niskiego napięcia;
- b) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
- c) wzdłuż dróg publicznych oraz wewnętrznych przewidzieć możliwość umiejscowienia gazociągu;
- d) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
- e) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zasilania w energię cieplną ustala się:
- a) w nowo planowanych obiektach zakazuje się stosowania indywidualnych kotłowni na paliwa stałe inne niż biomasa lub olej opałowy o niskiej zawartości siarki;
- b) zaleca się gazyfikację obszaru objętego planem lub przyłączenie go do sieci miejskiej ciepłowniczej;
- c) ogrzewanie wody i obiektów, w szczególności kompleksu basenowego zaleca się zrealizować z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.;
- 6) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą sieci telekomunikacyjnych (w tym światłowodowych) lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych;
- 7) z zastrzeżeniem przepisu pkt 9), przebieg nowo planowanej infrastruktury tranzytowej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a pasem drogowym ul. Polnej;



### Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Burmistrza Miasta Pionki przepisów uchwały Nr XXVIII/176/2016 Rady Miasta Pionki z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami).

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności nie wpłynie znacząco negatywnie na obszar Natura 2000 OSO PLB140013 Ostoja Kozienicka, w obrębie którego się znajduje. Ustalenia plan nie stoją w sprzeczności oraz w żaden sposób nie uniemożliwiają realizację obowiązującego Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013. Nie wpłyną znacząco negatywnie również na obszar Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH 140035 oddalonego od granic opracowania planu o 1,7 km. Ustanowiona w planie przeznaczenie terenów, jak również reżim zapisów dotyczących prowadzenia obsługi infrastrukturalnej, uniemożliwia zanieczyszczenie lub zmianę stosunków wodnych w sposób zagrażający funkcjonowaniu ww. obszaru objętego ochroną. 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.

W trakcie procedury opiniowania uwagi wniesione zostały przez Gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Uwagi te zostały w projekcie planu w pełni uwzględnione.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w trakcie dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 11 stycznia 2016 r. nie wniesiono uwag.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego 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> (W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...) [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	W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przyjęto wymienione niżej założenia, będące celami planu (§ 6). Zostały one zrealizowane w następujący sposób: a. zapewnienie mieszkańcom miasta Pionki i obszarów okolicznych, w tym Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego publicznie dostępnych terenów sportu i rekreacji – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu jako teren sportu i rekreacji wraz z przeznaczeniem uzupełniającym (§ 5) i zastrzeżenie jego publicznego charakteru (§ 6 pkt 2 lit. a); b. ochrona oraz rekreacyjne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego terenu przyległego do Stawu



		<p>zanieczyszczeniem powietrza, wód gruntowych i powierzchniowych oraz przed hałasem, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nakazano stosowanie zieleni izolacyjnej,</li> <li>- zalecono kształtowanie zagospodarowania terenu uwzględniające potrzebę ograniczenia ilości przemieszczeń odbywanych za pomocą samochodu na rzecz wykorzystania proekologicznych środków transportu, poprzez umożliwienie przebiegu przez teren i zapewnienie wysokiej jakości ciągów pieszo-rowerowych, zalecenie obsługi terenu komunikacją zbiorową (§ 13 pkt 3), ograniczenie dopuszczalnej ilości parkingów samochodowych i zapewnienie odpowiedniej ilości parkingów dla rowerów, stosownie do założeń zrównoważonej polityki transportowej (§ 13 pkt 5);</li> <li>- zakazano zrzutu ścieków bytowych do ziemi i stosowania bezodpływowych zbiorników (§ 7 pkt 6);</li> <li>- zakazano stosowania paliw powodujących wysoki poziom tzw. niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza (§ 14 pkt 5 lit. a).</li> </ul> <p>Przedmiotowy teren nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych.</p>
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Sformułowanie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, obejmujących ochronę obiektów, stanowiących zespół lokalnej architektury przemysłowo-mieszkaniowej z okresu industrializacji miasta, w szczególności poprzez ochronę gabarytów, kształtów i pokrycia dachów oraz materiałów i kolorystyki wykończenia ww. obiektów (§ 9).</p>
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	<p>a. Obszar objęty planem leży poza zasięgiem stref zagrożenia obiektów przemysłowych grożących wystąpieniem poważnych awarii, wyznaczonych na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 27 października 2010 r. w sprawie pomieszczeń magazynowych i obiektów do przechowywania materiałów wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów o przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym (Dz. U. Nr 222, poz. 1451).</p> <p>b. Ze względu na sąsiedztwo cmentarza ustanowiono nakaz zapewnienia dostaw wody z miejskiej sieci wodociągowej (§ 14 ust. 1).</p> <p>c. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) na fragmencie obszaru objętego planem, w odległości 150 m od granic cmentarza wyznaczono strefę ochrony sanitarnej cmentarza, wykluczającą m.in. lokalizację budynków mieszkalnych, studni oraz obiektów żywienia zbiorowego. W związku z powyższym ustanowiono również nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 16 m od południowej granicy obszaru, wykluczającą możliwość lokalizacji jakichkolwiek budynków, w tym obiektów gastronomicznych oraz obsługi ruchu turystycznego w strefie ochrony sanitarnej.</p> <p>d. Obszar objęty planem jest nienarażony na niebezpieczeństwo powodzi pięciusetletniej.</p> <p>e. Obszar objęty planem leży w strefie znacznego przekroczenia poziomów zapylenia pyłami PM<sub>2,5</sub> i PM<sub>10</sub> oraz zanieczyszczenia benzo(a)piranem w pyłe PM<sub>10</sub>, w związku z czym, zgodnie z wytycznymi programu ochrony powietrza atmosferycznego dla strefy mazowieckiej, ustanowiono wymagania w zakresie dopuszczalnych źródeł</p>



	użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>wywieszone na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 04.07 – 26.07.2016 r.</p> <p>d. Ogłoszenie prasowe o wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu w Gazecie Wyborczej z dnia 08.12.2016 r.</p> <p>e. Ogłoszenie o wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu na stronie BIP UM z dnia 08.12.2016 r.</p> <p>f. Obwieszczenie o wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 08.12.2016 r. – 10.02.2017 r.</p> <p>g. Wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu w dniach: 20.12.2016 r. – 20.01.2017 r.</p>
13	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	<p>a. Lokalizacja zabudowy w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę.</p> <p>b. Przepustowość oraz ewentualne potrzeby rozbudowy wodociągów zostały rozważone w punkcie 10.</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 w zakresie ochrony lub zmian zagospodarowania terenu dla <b>interesu publicznego</b>	<p>Założone cele planu, sformułowane w § 6 w postaci zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ukierunkowane są na zaspokojenie potrzeb interesu publicznego. Ich realizacja została opisana w punkcie 1 niniejszego uzasadnienia. Podstawowym celem planu jest zapewnienie mieszkańcom miasta Pionki i obszarów okolicznych, w tym Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego publicznie dostępnych terenów sportu i rekreacji, wyposażonych w niekonfliktogenne usługi towarzyszące, co zostało zrealizowane poprzez ustalenie przeznaczenia terenu jako teren sportu i rekreacji wraz z przeznaczeniem uzupełniającym (§ 5) i zastrzeżenie jego publicznego charakteru (§ 6 pkt 2 lit. a)</p>
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony lub zmian zagospodarowania terenu dla <b>interesu prywatnego</b>	<p>Lokalizacja ośrodka sportu i rekreacji wraz z usługami towarzyszącymi na gruntach należących do Skarbu Państwa, będących we władaniu Miasta Pionki, w odległości od terenów mieszkaniowych uniemożliwiającej jego negatywne oddziaływanie - nie narusza interesu prywatnego. W bliskim sąsiedztwie obszaru planu znajduje się jedno zamieszkane gospodarstwo rolne, którego obecna funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem tego terenu na cele ogródków działkowych. Na rozległym terenie ogródków działkowych, sąsiadującym z obszarem planu, zakazane jest wprowadzanie funkcji mieszkaniowych. Możliwe negatywne oddziaływanie ośrodka w postaci hałasu na nieruchomości położone w sąsiedztwie zostało ograniczone zastosowanym nakazem wykonania pasa zieleni izolacyjnej (§ 7 pkt 12).</p>
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	<p>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. Szczegółowe uzasadnienia zawarto w poszczególnych punktach tabeli.</p>
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b>  <i>(„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje</i></p>		



Plan został sporządzony w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki, przyjętego uchwałą nr XXI/230/2000 Rady Miejskiej w Pionkach z dnia 24 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami.

Obszar projektowanego planu miejscowego ujęty jest w Studium jako zagospodarowany, zabudowany obszar usług turystycznych nad Zagożdżonką. Dla funkcji wypoczynkowych Studium przewiduje następujące działania odnoszące się do terenu opracowania:

- wprowadzenie pasma użytkowej zieleni rekreacyjnej z urządzeniami sportowo-wypoczynkowymi wzdłuż rzeki,
- rewaloryzację istniejącego zagospodarowania,
- ochronę ciągów zieleni nadwodnej – uzupełnienie układu zieleni zgodnie z warunkami siedliska,
- prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych.

W związku z sąsiedztwem zbiornika wodnego, Studium zawiera następujące wytyczne zagospodarowania. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne nie mogą ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek lub cieków w zakresie utrzymania ich w należytych stanie. Ponadto uwzględnia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, o którym mowa w art. 27 ustawy Prawo wodne. Przed planowaną inwestycją należy ponadto uwzględnić: główne zbiorniki wód podziemnych, strefy ochronne ujęć wód oraz naturalne drogi spływu wód opadowych.

Dla obszarów zabudowanych usług turystycznych nad Zagożdżonką Studium przewiduje następujące wskaźniki urbanistyczne, dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,0,
- maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 14 m,
- maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 2,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%.

W odniesieniu do ww. wskaźników studium wskazuje, że mają one charakter orientacyjny i wymagają szczegółowego przesądzenia na etapie sporządzania planów miejscowych oraz dostosowania ich do specyfiki miejsca i uwarunkowań szczegółowych oraz przepisów odrębnych. Dopuszczono jednocześnie bilansowanie wskaźników w ramach terenów funkcjonalnych, a nie tylko pojedynczych działek, pod warunkiem, że będzie to jednoznacznie ustalone w planie.

Ustalenia planu realizują wyżej podane ustalenia studium poprzez:

- a) ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z preferencjami funkcjonalnymi studium,
- b) określenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w wielkościach mieszczących się w przedziałach określonych w studium, przy czym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został dostosowany do specyfiki miejsca poprzez uwzględnienie powierzchni przepuszczalnych projektowanej plaży oraz innych obiektów rekreacyjno-sportowych, które nie będą urządzone w sposób umożliwiający naturalną roślinność, jednakże będą pełniły funkcje powierzchni biologicznie czynnych w zakresie obiegu wody w środowisku; wskazać także należy, że w ogólnym bilansie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie całego obszaru funkcjonalnego, wskazanego w studium pod funkcje rekreacyjne wzdłuż doliny Zagożdżonki i obejmującego tereny leśne na południe od obszaru objętego planem – powierzchnie biologicznie czynne znacznie przekraczają 40% tego obszaru, co realizuje wytyczne studium w przedmiotowym zakresie.

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.



**Załącznik nr 2  
DO UCHWAŁY NR XLI/271/2017  
RADY MIASTA PIONKI  
z dnia 28 MARCA 2017 R.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

Przewodniczący Rady Miasta Pionki:

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIASTA PIONKI**

*Zbigniew Belowski*



Załącznik nr 3  
**DO UCHWAŁY NR XLI/271/2017**  
**RADY MIASTA PIONKI**  
**z dnia 28 MARCA 2017 R.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań  
własnych gminy  
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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778.) Rada Miasta Pionki rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji sportowo-rekreacyjnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji sportowo-rekreacyjnej obejmujących działki nr 1465/10, nr 1465/9 oraz część działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia, ustala się, że w granicach jego opracowania nie są planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§2

Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej, związane z zainwestowaniem terenów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, jeśli zostaną zlokalizowane na tym obszarze - będą realizowane przez odpowiednich właścicieli i zarządców tej infrastruktury.

Przewodniczący Rady Miasta Pionki:

**PRZEWODNICZĄCY**  
RADY MIASTA PIONKI.....

*Zbigniew Belchowski*