

BURMISTRZ MIASTA PIONKI



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Pionki
z dnia r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIONKI

TEKST STUDIUM

CZĘŚĆ III

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

SPIS TREŚCI

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA.....	3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA – SYNTEZA.....	4
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA – SYNTEZA	7
Tereny zabudowy mieszkaniowej.....	7
Tereny zabudowy usługowej	7
Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	8
Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej.....	8
Tereny infrastruktury technicznej	9
Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji.....	9
Tereny zieleni urządzonej.....	10
Tereny ogrodów działkowych.....	10
Tereny zieleni nieurządzonej	10
Tereny lasów.....	10
Tereny cmentarzy	10
Tereny wód powierzchniowych.....	11
Tereny rolne	11
5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....	12

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania *Studium* jest analiza uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pionki.

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki przyjęto uchwałą Rady Miasta Pionki Nr XXX/230/2012 z dnia 30 listopada 2012 r.

W wyniku dokonanej przez Burmistrza Miasta Pionki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w celu oceny aktualności Studium, stwierdzono konieczność sporządzenia nowego projektu Studium. Przedmiotowe opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem miasta Pionki. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Miasta Pionki uchwały Nr XXIII/115/2016 z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki.

Ustalenia *Studium* powinny być rozumiane jako świadome działanie władz miasta Pionki, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych miasta w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy powinny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

Zakres przestrzenny *Studium* obejmuje cały obszar miasta Pionki w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego miasta oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz rozpatrzenie wniosków do Studium.

Ostatnim etapem było wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego miasta Pionki.

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA – SYNTEZA

Miasto Pionki położone jest w południowej części województwa mazowieckiego i wchodzi w skład powiatu radomskiego, gdzie znajduje się w północno-wschodniej części powiatu. Miasto zajmuje powierzchnię 1840 ha.

Obszar opracowania Studium położony jest w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka oraz w mezoregionie Równina Kozienicka.

Rzeźba terenu miasta Pionki jest mało urozmaicona. Jest to równinny obszar wysoczyzny polodowcowej. Obszar opracowania Studium przecięty jest doliną rzeki Zagożdżonki, która przepływa przez miasto z południa na wschód.

Według mapy geologicznej miasto Pionki znajduje się na terenach występowania: glin zwałowych, ich zwietrzelin oraz piasków i żwirów lodowcowych; piasków eolicznych, lokalnie w wydmach; piasków, żwirów, mad rzecznych oraz torfów i namulów.

Na ogólną powierzchnię gruntów w mieście (1840 ha) składają się grunty rolne zajmujące ok. 299 ha (czyli 16,3% całości), grunty leśne – 847 ha (46,0%), grunty zabudowane i zurbanizowane – 668 ha (36,3%) oraz pozostałe grunty - zajmujące razem 26 ha (1,4%). Miasto Pionki zaliczane jest do gmin z wykształconą funkcją przemysłowo-usługową, gdzie rolnictwo ogrywa marginalną rolę.

Gleby na terenie miasta Pionki to najczęściej gleby płowe lub brunatne kwaśne, które wytworzyły siedliska żyzne lub średnio żyzne. W dolinie rzeki znajdują się czarne ziemie murszowe, natomiast na wysokim tarasie wykształciły się gleby brunatne właściwe z piasków świeżych. Na obszarze opracowania Studium gleby użytkowane rolniczo są glebami bardzo słabymi. Gruntów klasy RIVa jest w mieście 33 ha, RIVb - 19 ha, RV - 81 ha oraz RVI - 65 ha. Nie występują gleby najlepszych klas bonitacyjnych I-III.

Obszar miasta Pionki jest cenny pod względem przyrodniczym i potwierdza to występowanie na obszarze miasta wielu obiektów i obszarów objętych ochroną przyrody takich jak: Obszar Specjalnej Ochrony - Ostoja Kozienicka (kod obszaru PLB140013), Obszar Specjalnej Ochrony - Puszcza Kozienicka (kod obszaru PLH140035), Kozienicki Park Krajobrazowy, Kozienicki Park Krajobrazowy - otulina, Rezerwat - Pionki, Rezerwat - Pionki - otulina, Użytki ekologiczne, Pomniki przyrody.

Największą wartością odznaczają się ciągi drzew pochodzące z czasów przedwojennych (siedem dębów szypułkowych przy ul. Fabrycznej), bogata zieleń parkowa zlokalizowana w drzewostanie dawnej puszczy, która znajduje się strefie ochrony konserwatorskiej. Dobrym stanem zachowania zieleni wyróżnia się również osiedle tzw. Działki za torem.

Lasy w Pionkach otaczają centrum miasta z każdej strony, jedynie od strony wschodniej lasów jest mniej. Zajmują powierzchnię 847 ha, co stanowi 46 % ogólnej powierzchni miasta i w całości należą do Nadleśnictwa Kozienice. Przeważają lasy Skarbu Państwa – 98,7 % ogólnej powierzchni leśnej, których zarządcą jest Nadleśnictwo Kozienice. Roślinność łąk i pastwisk zajmuje powierzchnię 60 ha co stanowi 3,26 % powierzchni całego miasta. Grunty pod sadami zajmują powierzchnię 2 ha – 0,11% powierzchni całkowitej miasta.

Według danych pochodzących z Głównego Urzędu Statystycznego, w 2020 roku teren miasta zamieszkiwało ogółem 17902 osób, z czego 8 558 mężczyzn.

W 2020 r. na terenie miasta Pionki funkcjonowało 1732 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Przeważającą formę własności stanowił sektor prywatny - 1663 podmiotów gospodarczych.

W strukturze zarejestrowanych podmiotów dominowały firmy prowadzące działalność: handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle.

Miasto Pionki pod względem infrastruktury do neutralizacji ścieków jest dobrze wyposażonym miastem. Obecnie Centralna Oczyszczalnia Ścieków przyjmuje średnio 3500 m³/d ścieków gospodarczo-bytowych oraz przemysłowych. Sieć kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Pionki liczy ok. 89 km, większość to kanały kamionkowe o średnicy 200 mm do 600 mm. Na terenie miasta Pionki występuje 107,5 km sieci wodociągowych.

3. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uwarunkowania miasta w sferze ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz istniejącej sieci osadniczej są zarówno czynnikiem determinującym jak i ograniczającym rozwój przestrzenny miasta.

Korzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta to przede wszystkim:

1. Kształt sieci osadniczej - pozwalający na stosunkowo łatwą realizację zadań własnych w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Istniejąca oraz wciąż rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnej, sieci gazowej, rozwinięta sieć komunikacyjna.
3. Generalnie dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji.
4. Stosunkowo młoda społeczność miasta warunkująca rozwój gospodarczy.

5. Obszar bogaty pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.
6. Spadek bezrobocia.
7. Dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz drogi wojewódzkie, które zapewniają głównie powiązania zewnętrzne.
8. Uzbrojenie terenów pod przemysł i usługi, a w związku z tym stale rozwijający się przemysł, który wpływa na rozwój funkcji usługowej.
9. Możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.
10. Wysoki stopień zwodociągowania miasta.
11. Korzystne warunki orograficzne, spadki terenu na zdecydowanej części obszaru gminy nie przekraczają 2 %.
12. Przeważają tereny zwartej zabudowy, które nie powodują wzrostu kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej.
13. Bliskie położenie w stosunku do miasta Radomia.
14. Wysoki udział ludności korzystającej z kanalizacji.
15. Dobry stan wód podziemnych.
16. Miasto pokryte w całości miejscowymi planami.
17. Zerowa liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
18. Niski udział sektora rolnictwa w gospodarce.

Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta to przede wszystkim:

1. Spadająca liczba mieszkańców miasta.
2. Wahająca się liczba podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON.
3. Znaczący ubytek uczniów i absolwentów szkół gimnazjalnych.
4. Nieodpowiedni stan nawierzchni dróg wojewódzkich, powiatowych i miejskich, który nie spełnia aktualnych wymogów w zakresie transportu i komunikacji.
5. Niedostateczna baza turystyczno-rekreacyjna.
6. Brak ścieżek rowerowych.
7. Duża odległość od większych aglomeracji miejskich.
8. Brak gleb wysokich klas bonitacyjnych, uniemożliwiający dalszy rozwój rolnictwa.
9. Brak surowców naturalnych występujących w postaci złóż kruszywa naturalnego.
10. Wysoki stopień degradacji niektórych obiektów zabytkowych.
11. Zły stan czystości wód powierzchniowych; dotyczy to zwłaszcza rzeki Zagożdżonki.

12. Istniejąca sieć tranzytowej infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi jej strefami ochronnymi.
13. Brak możliwości zlokalizowania wysypiska odpadów stałych na terenie miasta Pionki.
14. Występowanie terenów z ograniczeniami lub zakazami zabudowy.

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA – SYNTEZA

Na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych, które określają zasady zagospodarowania przestrzeni miasta, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów. *Studium* określa kierunki rozwoju przestrzennego i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest załącznik nr 2 – rysunek studium.

Strefy funkcjonalne

Tereny zabudowy mieszkaniowej

Tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy położone na terenie miasta Pionki. Studium określa na tych terenach rozwój intensywniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz utrzymanie, uzupełnienie, rozbudowę i przebudowę zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy usługowej

Tereny zabudowy usługowej obejmują istniejące i projektowane tereny usług, w tym budynki konferencyjno-szkoleniowe (z częścią biurową, noclegową oraz rekreacyjną), handlu,

administracji, sportu, zdrowia, oświaty, kultury, kultu religijnego, transportu. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W studium wyznacza się tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dopuszcza się na nich możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej

Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój terenu w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej. Dopuszcza się możliwość budowy i rozbudowy obiektów służących obsłudze zakładów produkcyjnych takich jak hotele robotnicze (miejsca zamieszkania zbiorowego z pokojami noclegowymi dla pracowników zakładów) oraz realizację indywidualnych rozwiązań związanych z oczyszczaniem ścieków pochodzących z zakładów. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie w granicy przedmiotowych terenów, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

Budowa nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia występowania poważnych awarii lub rozbudowa istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem, że będzie miała jak najmniejszy negatywny wpływ na zdrowie ludzi, w tym wystąpienia poważnych awarii.

Lokalizując zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii lub obszary wrażliwe na oddziaływanie poważnych awarii (osiedla mieszkaniowe, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary upraw wieloletnich, drogi krajowe, linii kolejowych o znaczeniu państwowym) należy zachować bezpieczną odległość między tymi zakładami oraz między tymi zakładami a wymienionymi obszarami wrażliwymi.

Na terenach zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej, wyłącznie na obszarach objętych uchwałą Nr XLV/341/2014 Rady Miasta Pionki z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych zakładach ZTS „Pronit” dopuszcza

się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

Jednocześnie wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, która zamyka się w granicach obszaru objętego uchwałą Nr XLV/341/2014 Rady Miasta Pionki z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych zakładach ZTS „Pronit”.

Tereny infrastruktury technicznej

Tereny infrastruktury technicznej obejmują obszary obsługi mieszkańców w zakresie kanalizacji, gospodarowania odpadami, energii elektrycznej, gazownictwa, wodociągów, telekomunikacji, ciepłownictwa. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych obszarów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji. Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji

Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju ww. funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, rekreacyjną oraz usługową dopuszcza się zabudowę rekreacyjną, obiekty sportu, usługi nieuciążliwe (w tym agroturystykę), które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki zamieszkania i przebywania na tym terenie. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Ponadto należy chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni strefy oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą zieleń leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. W przypadku sporządzania miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Tereny zieleni urządzonej

Tereny zieleni urządzonej zlokalizowane w obrębie istniejących i projektowanych skwerów i parków warunkują przynależność danych terenów do przestrzeni publicznych. Ogólnodostępny charakter oraz reprezentacyjna funkcja powodują konieczność zwrócenia szczególnej uwagi w czasie ich urządzania. W procesie przekształceń należy zachować i silnie wyeksponować wartości kulturowe danych terenów w celu umocnienia poczucia lokalnej więzi społecznej.

Tereny ogrodów działkowych

Na terenach ogrodów działkowych dopuszcza się zagospodarowanie terenu związane z wypoczynkiem i rekreacją. Dopuszcza się realizację m.in.: urządzeń i budynków takich jak altana, szklarnia, zbiorniki wodne (basen, brodzik, oczko wodne).

Tereny zieleni nieurządzonej

Tereny zieleni nieurządzonej obejmują istniejące tereny zadrzewione oraz tereny roślinności trawiastej.

Tereny lasów

Obejmują istniejące i projektowane kompleksy leśne, których zasady zagospodarowania są określane poprzez plany urządzania lasów i operaty urzędniowe lasu. Z uwagi na leśny sposób użytkowania gruntów obowiązuje zakaz zabudowy poza budynkami i obiektami służącymi gospodarce leśnej.

Tereny cmentarzy

Na terenach cmentarzy obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się zabudowę o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice, kolumbaria) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki);
- wokół cmentarzy czynnych należy lokalizować zabudowę zaplecza obsługi cmentarza (domy pogrzebowe, zakłady kamieniarskie, parkingi, handel);
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych

i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;

- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych i obowiązujących w niej zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przyjmuje się minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy – min. 5% - max. 90% powierzchni działki;
- przyjmuje się minimalny i maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10% - max. 95% powierzchni działki budowlanej.

Tereny wód powierzchniowych

Obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej. W obrębie linii brzegowej jezior, które są wykorzystywane na cele turystyczne i rekreacyjne dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, urządzeń wodnych). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Tereny rolne

Tereny rolne zajmują niewielki obszar miasta. Obejmują gleby niższych klas bonitacyjnych (klasy V i VI). W Studium dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz utrzymanie, rozbudowę i przebudowę zabudowy zagrodowej oraz zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa. Przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych. Unikać zalesiania niewielkich działek znajdujących się w dużej odległości od istniejących kompleksów. Dopuszcza się lokalizację w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych, które będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

W ramach terenów rolnych mogą występować również pojedyncze kompleksy leśne, które nie zostały wyróżnione na rysunku studium. W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dokonać szczegółowej analizy ewidencji gruntów i wyróżnić pojedyncze kompleksy leśne spośród gruntów rolnych.

5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie.

Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem.

Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. *Studium* określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni miasta Pionki wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju miasta, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Realizacja polityki przestrzennej miasta jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców miasta, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju miasta.