UCHWAŁA NR XLVIII/325/2017
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 28 sierpnia 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) 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 2017 poz. 1073), 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) granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   2) zasady kształtowania krajobrazu;
   3) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
a) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
a) obszary ani tereny górnicze;
b) udokumentowane złoża kopalin,
c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
4) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Charakter informacyjny mają zapisy części tekstowej planu stanowiące wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) barwny i literowy symbol przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) szpalery drzew;
6) ciągi zieleni izolacyjnej;
7) obiekty objęte ochroną planu;
8) wymiarowanie elementów planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter wyłącznie informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4

1. Określenia stosowane w planie oznaczają:
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 nadwieszeń 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) **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;
14) **kondygnacja pełna** – kondygnacja budynku o powierzchni obrysu nie mniejszej niż 90% powierzchni obrysu kondygnacji parteru;
15) **otwarte miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
16) **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;
17) **terenowe urządzenia sportowe** – odkryte urządzenia do uprawiania sportu lub rekreacji, nieznajdujące się w lub na budynkach.

2. Ustala się następujące kategorie funkcji zabudowy i zagospodarowania użyte dla określenia przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 5 ust. 1:
1) **sport i rekreacja** – obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym wypożyczalnie sprzętu sportowego lub turystycznego, boiska, korty tenisowe, baseny i inne wodne urządzenia rekreacyjne, siłownie, łaźnie i sauny, place zabaw, przystanie, plaże, kąpieliska, miejsca wykorzystywane do kąpieli i terenowe urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) **obsługa ruchu turystycznego** – obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, w szczególności: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola namiotowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wykluczeniem kempingów, rozumianych jako ogrodzone i strzeżone obiekty turystyczne umożliwiające pobyt w namiotach, samochodach i przyczepach kempingowych;

3) **gastronomia** – obiekty służące stałej lub sezonowej działalności polegającej na przygotowywaniu, sprzedaży i zapewnianiu możliwości konsumpcji posiłków lub napojów, w szczególności restauracje, bary, puby, kawiarnie, cukiernie, lodziarnie, wraz z obiektami towarzyszącymi;
4) **zieleń urządzona** – zaprojektowana i utrzymywana w stanie zgodnym z projektem zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w szczególności zieleńce i skwery;
5) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy;
6) **parking** – obiekt służący do przechowywania lub postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2
Ustalenia planu

§ 5

1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja.
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) obsługa ruchu turystycznego;
      b) gastronomia,
      c) zieleń urządzona,
      d) zieleń izolacyjna,
      e) parkingi.
3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 pokrywają się z granicami obszaru objętego planem, określonymi w § 1 ust. 2.
4. Ustala się granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego tożsame z granicami obszaru objętego planem, o których mowa w § 1 ust. 2.
5. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 ust. 2.
6. Dla obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego należy zapewnić publicznie dostępne oraz dostosowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do potrzeb osób niepełnosprawnych:
   1) sanitariaty;
   2) prysznice.

§ 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w odniesieniu do cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji, ustalenia planu ustala się:

1) ochronę oraz rekreacyjne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego terenu przyległego do Stawu Górnego w dolinie rzeki Zagożdżonki;
2) kształtowanie zabudowy, zagospodarowania i krajobrazu w nawiązaniu do przemysłowego dziedzictwa kulturowego regionu i miasta Pionki;
3) nawiązanie do dziedzictwa kulturowego w kształtowaniu zabudowy.

§ 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) obszarze objętym planem zakazuje się działań oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących negatywnie, znacząco oddziaływać na możliwość osiągania celów ochrony obszarów Natura 2000.
3) Obszar objęty planem położony jest na obszarze udokumentowanego 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 postawie 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 póz. zm.) jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się, co następuje:
1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do lokalnych form zabudowy regionalnej lub wysokiej klasy architektury współczesnej.
2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynkach: 3, w tym kondygnacji pełnych: 2;
3) wzdłuż granicy terenu **US** przyległej do ul. Polnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu nakazuje się nasadzenie i utrzymanie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 1 m, w formie i składzie gatunkowym zapewniającym minimalizację oddziaływania ww. ulicy, w sposób zapewniający izolację optyczną oraz ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem;
4) w miejscach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu nakazuje się utworzenie szpalerów drzew z ewentualnym wykorzystaniem istniejących drzew; przy nasadzeniach uzupełniających nakazuje się zastosowanie wyłącznie drzew gatunków występujących lokalnie w formie naturalnej (dąb, brzoza, grab, robinia akacjowa, klon, sosna), przy czym nakazuje się wykorzystanie drzew tego samego gatunku dla całego pojedynczego szpaleru;
5) nie mniej niż 40% powierzchni terenu **US,** łącznie z powierzchniami biologicznie czynnymi, nakazuje się urządzić w postaci powierzchni przepuszczalnych, umożliwiających przenikanie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
6) dopuszcza się lokalizację form wodnych, takich jak pomosty, mostki, itp.;
7) nakazuje się stosowanie ujednoliconego wzornictwa elementów małej architektury w obrębie części terenu **US**, realizujących poszczególne funkcje przeznaczenia tego terenu.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się, co następuje:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w sposób określony na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających teren **US**;
3) dopuszcza się wyłącznie następujące formy konstrukcji i pokrycia dachów:
   a) dach stromy, o nachyleniu połaci pod kątem od 30° do 40°,
   b) dach płaski, schowany za attyką przynajmniej w przypadku każdej elewacji frontowej budynku (zwieńczenie elewacji attyką nie dotyczy lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasów, itp.),

c) jako pokrycie dachów stromych dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną w wykończeniu i kolorze naturalnym lub imitację tego materiału tej kolorystyce,
d) pokrycie dachów płaskich dowolne;

4) w przypadku zastosowania, jako wykończenia elewacji, cegły lub płytek ceramicznych dopuszcza się wyłącznie cegłę ceramiczną w kolorze naturalnym, w odcieniu jasnym;

5) budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem ich przystosowania i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne i kierujące wózkami - zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

6) przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

e) dróg pożarowych i ewakuacyjnych,
f) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

§ 10

W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, co następuje:

2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
g) minimalna - 0,01,
h) maksymalna – 0,3;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

9) gabaryty obiektów:
i) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: 30 m;
j) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
k) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 18 m.

10) 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	5
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

11) 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;

12) w przypadku realizacji wbudowanych miejsc parkingowych dla funkcji innych niż wymienione w pkt 6), nakazuje się ich zapewnienie w obsługiwanym budynku.

13) 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;

14) miejsca parkingowe dla rowerów nakazuje się wyposażyć w stojaki umożliwiające wygodne i bezpieczne dla roweru i użytkownika oparcie i przypięcie roweru;

15) 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;

16) 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;

17) maksymalna sumaryczna powierzchnia parkingów z otwartymi miejscami parkingowymi (nie licząc dróg dojazdowych): 1200m^2;

18) nakazuje się oddzielenie parkingów od obiektów sportowo-rekreacyjnych przy pomocy zabudowy lub pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m;

19) lokalizacja parkingów względem innych obiektów budowalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

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

3) 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;

20) 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:
   l) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i poddziału: 3000 m^2;
   m) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 80° - 100°;
   n) minimalna szerokość frontów działek: 30 m.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się, że w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 150m od linii terenu cmentarza istniejącego poza obszarem objętym planem, zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie przyległa do tego obszaru istniejąca droga powiatowa (ul. Polna);
2) obsługa terenu transportem samochodowym za pomocą zjazdów publicznych z drogi, o której mowa w pkt. 1;
3) nakazuje się zapewnić:
   a) powiązanie terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej;
   b) dogodny dostęp pieszy i rowerowy do obiektów użyteczności publicznej w stosunku do wszystkich pozostałych sposobów dostępności w szczególności poprzez projektowanie głównych wejść do obiektów użyteczności publicznej od strony głównych dojść, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych lub chodników, przy minimalizacji odległości od przystanków transportu zbiorowego;
   c) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów umożliwiającej użytkownikom rowerów dogodniejszy dostęp do obiektów względem dostępu użytkowników samochodów.

21) dojścia i dojazdy w obrębie terenu **US** winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;

22) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

23) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   o) z zastrzeżeniem przepisu lit. d) poniżej, zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych lub przeciwpożarowych z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez przyłączenia danego obiektu do sieci wodociągowych istniejących na obszarze objętym planem lub poza nim;
   p) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
   q) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakazuje się uwzględnienie 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;
   r) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych ze studni indywidualnych lub ze stawu przyległego do obszaru objętego planem;
24) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
   s) odprowadzanie ścieków bytowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenia danego obiektu do sieci kanalizacyjnych istniejących na obszarze objętym planem lub poza nim;
   t) ewentualną rozbudowę sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
      – Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
      – Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
   u) zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
25) 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;
26) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
   v) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i/lub niskiego napięcia;
   w) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłownie wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
   x) wzdłuż dróg publicznych oraz wewnętrznych przewidzieć możliwość umiejscowienia gazociągu;
   y) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
   z) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
27) 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) dopuszcza się także zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni gazowych lub poprzez przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, lub też z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.;

28) 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;
29) z zastrzeżeniem przepisu pkt 9), przebieg nowo planowanej infrastruktury tranzytowej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a pasem drogowym ul. Polnej;
30) z zastrzeżeniem przepisu pkt 9), wszystkie nowo realizowane przewody uzbrojenia technicznego terenu dopuszcza się wyłącznie w formie podziemnej;
31) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury;
32) nakazuje się zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych.

§ 15

Dla terenu **US** określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,1%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 17

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

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.

Na skutek stwierdzenia istotnych naruszeń zasad sporządzania mpzp uchwała nr XLI/271/2017 Rady Miasta Pionki z dnia 28 marca 2017 r. została w całości uchylona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody mazowieckiego z dn. 28 kwietnia 2017 r. znak: LEX-I.4131.106.2017.RM, przy czym charakter stwierdzonych nieprawidłowości był tego rodzaju, że ich usuniecie nie skutkowało wprowadzeniem zmian w ustaleniach, które pozostawałyby we właściwości jakiegokolwiek organu opiniującego lub uzgadniającego projekt planu. Mógł on zatem być skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu po usunięciu zapisów zakwestionowanych przez Wojewodę Mazowieckiego oraz dokonaniu korekt oczywistych pomyłek, które w części powstały po zakończeniu wszystkich czynności proceduralnych, a w pozostałej części stanowiły błędy redakcyjne.

Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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:

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy (*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się …"* [patrz pkt.1-13])		
pkt	**Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
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); b. ochrona oraz rekreacyjne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego terenu przyległego do Stawu Górnego w dolinie rzeki Zagożdżonki – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu jako teren sportu i rekreacji (§ 5) oraz ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 7); c. kształtowanie zabudowy, zagospodarowania i krajobrazu w nawiązaniu do dziedzictwa kulturowego regionu i miasta Pionki – poprzez sformułowanie zasad kształtowania krajobrazu (§ 7 pkt 13), oraz zasad kształtowania zabudowy (§ 9), które bazują na istniejącym zagospodarowaniu terenu opracowania oraz terenów sąsiednich uznanych za wartościowe z punktu widzenia dziedzictwa kulturowego miasta zgodnie z punktem d. d. ochrona przemysłowego dziedzictwa kulturowego miasta oraz obszaru objętego planem – poprzez sformułowanie zasad kształtowania zabudowy (§ 9), w nawiązaniu do form lokalnej architektury przemysłowo-mieszkaniowej z okresu industrializacji miasta.
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	Sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania krajobrazu (§ 7 ust. 13), obejmujących: a. nawiązanie do lokalnych form zabudowy regionalnej lub wysokiej klasy architektury współczesnej – ze względu na potrzebę ochrony tożsamości kulturowej miejsca oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z wysokimi standardami estetycznymi; b. zakaz lokalizacji budowli o wysokości powyżej 18 m – ze względu na podmiejski charakter zabudowy miejsca oraz przeważające otoczenie leśne (nieprzekraczanie wysokości drzew); c. utworzenie szpalerów drzew z wykorzystaniem gatunków występujących lokalnie w formie naturalnej – ze względu na potrzebę kształtowania zielonych, dobrze odbieranych wnętrz urbanistycznych z uwzględnieniem lokalnej specyfiki krajobrazowej; d. zagospodarowanie wszystkich terenów biologicznie czynnych w postaci zieleni urządzonej – ze względu na potrzebę zapewnienia wysokiej jakości estetycznej zagospodarowania terenów zielonych; e. dopuszczenie lokalizacji form wodnych wraz z obiektami towarzyszącymi – ze względu na potrzebę atrakcyjności rekreacyjnej i wizualnej zagospodarowania terenu i krajobrazu miejsca; f. stosowanie jednakowych wzorów elementów małej architektury – ze względu na potrzebę zapewnienia wysokiej jakości estetycznej przestrzeni publicznych i krajobrazu lokalnego.
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Ze względu na to, iż obszar stanowi lokalny korytarz ekologiczny, w tym migracji ptaków oraz w całości leży w obrębie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, wprowadzono zakaz działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura

		2000 (§ 7 pkt 3). Stosownie do rangi ekologicznej obszaru, ustanowiono zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem powietrza, wód gruntowych i powierzchniowych oraz przed hałasem, w szczególności: - nakazano stosowanie zieleni izolacyjnej, - uwzględniono kształtowanie zagospodarowania terenu uwzględniające potrzebę ograniczenia ilości przemieszczeń odbywanych za pomocą samochodu na rzecz wykorzystania proekologicznych środków transportu oraz obsługi terenu komunikacją zbiorową, ograniczenie dopuszczalnej ilości parkingów samochodowych i zapewnienie odpowiedniej ilości parkingów dla rowerów, stosownie do założeń zrównoważonej polityki transportowej (§ 13 pkt 3); - zakazano zrzutu ścieków bytowych do ziemi i stosowania bezodpływowych zbiorników (§ 7 pkt 6); - zakazano stosowania paliw powodujących wysoki poziom tzw. niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza (§ 14 pkt 5 lit. a). Przedmiotowy teren nie obejmuje gruntów rolnych ani leśnych.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	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).
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	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). b. Ze względu na sąsiedztwo cmentarza ustanowiono nakaz zapewnienia dostaw wody z miejskiej sieci wodociągowej (§ 14 ust. 1). c. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (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. d. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi. e. Obszar objęty planem leży w strefie znacznego przekroczenia poziomów zapylenia pyłami PM2,5 i PM10 oraz zanieczyszczenia benzo(a)piranem w pyle PM10, w

		związku z czym, zgodnie z wytycznymi programu ochrony powietrza atmosferycznego dla strefy mazowieckiej, ustanowiono wymagania w zakresie dopuszczalnych źródeł ciepła (§ 14 pkt 5 lit. a). f. Zastosowano wymóg dostosowania budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych (§ 8, ust. 5). g. Ustanowiono zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wykraczające poza wymogi minimalne określone w przepisach odrębnych (§ 10 pkt 8).
6	walory ekonomiczne przestrzeni	Przeznaczenie całości obszaru objętego planem na cele sportowo-rekreacyjne pozwala stworzyć duży, publiczny kompleks sportowo-rekreacyjny, odpowiadający swą wielkością potencjałowi rekreacyjnemu miejsca. Proponowane przeznaczenie uzupełniające – gastronomia oraz usługi turystyczne optymalizuje wykorzystanie potencjału ekonomicznego terenu, umożliwiając wprowadzenie komplementarnych lecz niekonfliktowych funkcji względem przeznaczenia podstawowego. Rozszerzenie oferty miejskiego ośrodka sportu i rekreacji w miejscu dotychczasowego jest racjonalne ekonomicznie, ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną.
7	prawo własności	Grunty w obrębie obszaru objętego planem stanowią własność Skarbu Państwa i są w użytkowaniu wieczystym Miasta Pionki. Przeznaczając całość rozpatrywanego terenu na obiekty rekreacyjno-sportowe z towarzyszącymi obiektami obsługi turystyki i gastronomii, gmina korzysta ze swego władztwa planistycznego bez ingerencji w prawa własności należące do osób trzecich.
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	W stosunku do obszarów objętych planem nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa.
9	potrzeby interesu publicznego	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.
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Systemy infrastruktury technicznej na terenie miasta posiadają rezerwy wydajności i przepustowości. Tym niemniej rozbudowa obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, zwłaszcza o obiekty basenowe, wiązać się będzie ze znacznie zwiększonym dotychczasowego zapotrzebowaniem na wodę. Celem racjonalnego pokrycia zwiększonego zapotrzebowania na wodę, związanego z przewidywanymi funkcjami parku wodnego, dopuszczono rozbudowę systemów zaopatrzenia w wodę i ustalono minimalną wielkość nowo projektowanych wodociągów na Ø 40 (§ 13 ust. 1 pkt 2). Ewentualna rozbudowa przyłączy i instalacji na działkach budowlanych wraz z dokładnym określeniem zapotrzebowania będzie zadaniem inwestorów. Planowane funkcje sportowo-rekreacyjne, gastronomiczne i turystyczne nie wymagają budowy szerokopasmowych sieci internetowych. Obszar planu leży w zasięgu sieci telefonii komórkowych i wyposażony jest w podziemną linię telekomunikacyjną.
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem	a. Ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Gazecie Wyborczej z dnia 04.07.2016 r. b. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na

	zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	stronie BIP UM z dnia 04.07.2016 r. c. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu wywieszone na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 04.07 – 26.07.2016 r. d. Ogłoszenie prasowe o wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu w Gazecie Wyborczej z dnia 08.12.2016 r. e. Ogłoszenie o wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu na stronie BIP UM z dnia 08.12.2016 r. 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. g. Wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu w dniach: 20.12.2016 r. – 20.01.2017 r. h. Ponowne wyłożenie planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu w dniach: 02.06.2017 r. – 03.07.2017 r.
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	a. Lokalizacja zabudowy w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę. b. Przepustowość oraz ewentualne potrzeby rozbudowy wodociągów zostały rozważone w punkcie 10.
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy („*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.”*)		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony lub zmian zagospodarowania terenu dla **interesu publicznego**	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)
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony lub zmian zagospodarowania terenu dla **interesu prywatnego**	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).
3	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. Szczegółowe uzasadnienia zawarto w poszczególnych punktach tabeli.
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy (*„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: …”* [patrz pkt.1-4])		
pkt	**Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	Lokalizacja infrastruktury sportowo-rekreacyjnej dla potrzeb społeczności miasta Pionki i okolicznych miejscowości zmniejsza transportochłonność struktury przestrzennej poprzez redukcję konieczności dojazdów do innych obiektów tego typu, zlokalizowanych w większych odległościach.
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	W planie ustalono powiązanie terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej umożliwienie kontynuacji i zapewnienia wysokiej jakości planowanego ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż doliny rzeki Zagożdżonki. W planie nakazano zapewnienie dogodniejszego dostępu pieszego i rowerowego w stosunku do dostępu samochodowego do obiektów użyteczności publicznej.
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 poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	Celem planu nie jest rozwój podstawowego układu osadniczego. Zabudowa dopuszczona planem (funkcje sportowe, rekreacyjne, gastronomiczne i turystyczne) ma charakter towarzyszący otwartym obiektom rekreacyjnym, co uzasadnia jej lokalizację poza jednostkami urbanistycznymi o wykształconej strukturze zabudowy. Przyjęta lokalizacja ośrodka sportu i rekreacji poza obszarem zwartej zabudowy miejscowości minimalizuje możliwość konfliktów funkcjonalno-przestrzennych z terenami osadniczymi, jak również odznacza się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi.
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	Lokalizacja ośrodka sportu i rekreacji w miejscu oraz w sąsiedztwie ośrodka istniejącego na obszarze skomunikowanym i wyposażonym w infrastrukturę techniczną.

Ad. 2: Do dnia uchwalenia niniejszego planu, Rada Miasta Pionki nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie przeprowadzona została również analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy.
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.

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 rzeką 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 należytym 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 rzeką 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 ternu 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 wegetację, 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 rzeki 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 XLVIII/325/2017
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 28 sierpnia 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.

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR XLVIII/325/2017
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 28 sierpnia 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.