



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 stycznia 2023 r.

Poz. 1053

UCHWAŁA NR LXII/357/2023 RADY MIASTA PIONKI

z dnia 24 stycznia 2023 r.

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

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

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Pionki Nr VI/42/2019 z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo, plan obejmuje dwa odrębne obszary:

- 1) obszar I – przy ul. Radomskiej, o powierzchni 3,51 ha;
- 2) obszar II – przy ul. Dr. Marii Garszwo, o powierzchni 17,06 ha;
3. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) granice terenów zamkniętych;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:

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

§ 3.1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy sanitarnej od schroniska dla zwierząt;
- 6) stref ochronnych przewodów energetycznych;
- 7) strefy zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
 - b) funkcje lub rodzaj budynków, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy,
 - c) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;

- 13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;
- 15) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 16) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 19) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 20) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 21) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 22) **strefa zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych** – strefa wyznaczona na danym terenie, w obrębie której usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych może być dokonywana odpowiednio do wymagań przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 23) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

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

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

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

8) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 6. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające teren usług opieki nad zwierzętami, oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**;
- 2) linie rozgraniczające teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 3) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 2) linie rozgraniczające teren komunikacji kolejowej oznaczony, na rysunku planu symbolem **KK**.

§ 7. 1. Granicami terenów zamkniętych są linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W obrębie obszarów objętych planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
- 2) funkcji gospodarki odpadami, z zastrzeżeniem ustaleń ustępu 2 poniżej, w postaci:
 - a) unieszkodliwiania odpadów przez ich składowanie,
 - b) przetwarzania odpadów,
 - c) odzysku energii z odpadów,
 - d) termicznego przekształcania odpadów.

2. Zakazy zawarte w ust. 1 pkt 2 powyżej nie dotyczą:

- 1) kontynuacji funkcjonowania dotychczas zlokalizowanych na obszarze objętym planem przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami w dotychczasowym ich zakresie;
- 2) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) działalności dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego poszczególnych terenów.

3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;

2) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

7. Na obszarach objętych planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

8. W obrębie obszarów objętych planem występują następujące, wskazane odpowiednimi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów:

- 1) fragment Kozienickiego parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby wraz z otuliną ustanowiony Rozporządzeniem Nr 11 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Kozienickiego parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby (Dz.U.Woj. Mazow. z 2005 r., nr 75 poz. 1980);
- 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Kozienicka (PLB140013) ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz 133 z późn. zm.) z wraz z planem ochrony przyjętym Zarządzeniem nr 13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013 (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 9 kwietnia 2014 r., poz. 3826);
- 3) fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Puszcza Kozienicka (PLH140035) z wraz z planem ochrony przyjętym Zarządzeniem nr 16 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH140035 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 3829 z późn. zm.).

9. Na obszarach objętych planem zakazuje się działań oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących negatywnie, znacząco oddziaływać na możliwość osiągnięcia celów ochrony obszarów Natura 2000.

10. Obszary objęte planem znajdują się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 75 m i w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 74, dla której obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.

11. Obszary objęte planem znajdują się w całości w regionie wodnym Środkowej Wisły w zasięgu dwu zlewni:

- a) obszar I - zlewnia rzeki Radomki (kod RW200017252289 Leniwka);

b) obszar II - zlewnia rzeki Pilicy (kod RW20001725129 Zagożdżonka bez Kanału Gniewoszowsko-Kozienickiego).

12. Dla zlewni rzeki Radomki, o której mowa w ust. 11, obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2017 r. poz 5024).

13. W obrębie obszarów objętych planem nie występują tereny podlegające standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu), zakwalifikowane do tej kategorii zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny, wymiarowania względem krawędzi jezdni lub w liniach rozgraniczających teren;
- 3) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy takich elementów budynku jak gzymsy, parapety, okapy dachów, zadaszenia nad wejściami i warstwy termoizolacji;
- 4) linie zabudowy nie dotyczą: ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych, sytuowanych w linii ogrodzeń portierni o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 60m² ani obiektów małej architektury.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

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

1) dla terenu **KDG**:

- a) kategoria: droga powiatowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, umożliwiające osiągnięcie docelowej szerokości pasa drogowego drogi powiatowej nr 3523W nie mniejszej niż 25 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju);

2) dla terenu: **KDZ**:

- a) kategoria: droga gminna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 26 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

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

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - a) Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 3) zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ich do wód i do ziemi;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się:
 - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) celem zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
- 3) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
- 4) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:

- a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
- b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.

6) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. W obrębie strefy sanitarnej od schronisk dla zwierząt, której granicę wyznacza się w odległości 150 m od linii rozgraniczającej teren usług opieki nad zwierzętami lecz nie dalej niż w granicach administracyjnych miasta Pionki, zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków z lokalami mieszkalnymi,
- 2) obiektów użyteczności publicznej,
- 3) zakładów produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 4) zakładów wytwarzających środki żywienia zwierząt;
- 5) zakładów prowadzących działalność z zakresu zbierania, przechowywania, operowania, przetwarzania, wykorzystywania lub usuwania ubocznych produktów zwierzęcych;
- 6) rzeźni;
- 7) spędowni;
- 8) ogrodów zoologicznych oraz innych miejsc gromadzenia zwierząt.

2. Zasady zagospodarowania terenów, w tym zakazy lokalizacji obiektów budowlanych w obrębie wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W strefach ochronnych przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 30m od osi linii wysokiego napięcia (WN) oraz w odległości 6m od osi linii średniego napięcia (SN):

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

4. Wyznacza się strefę zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych w postaci pasa terenu o szerokości (mierzonej od osi skrajnego toru linii kolejowej nr 26): 20m.

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

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

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 8.

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

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) zbieranie odpadów, w tym punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu zbierania surowców wtórnych: makulatury, drewna, tworzyw sztucznych, szkła i/lub złomu.

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

- 1) geometria dachów budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
 - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
 - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,95;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 35 m;
- b) maksymalna wysokość:
 - budynków: 12m;
 - budowli: 25m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi gminnej na terenie **KDZ**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 18. 1. Wyznacza się teren produkcyjno-usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU** (zlokalizowany w obrębie obszaru I).

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) produkcja drobna,
- c) rzemiosło i usługi naprawcze,
- d) składy i magazyny,
- e) handel hurtowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń izolacyjna
- b) obiekty towarzyszące;
- c) zbieranie odpadów, w tym punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu zbierania surowców wtórnych: makulatury, drewna, tworzyw sztucznych, szkła i/lub złomu.

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

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej nakazuje się w postaci pasa o szerokości minimum 3 m zlokalizowanego wzdłuż granicy przedmiotowego terenu z terenem drogi **KDG**, w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną oraz ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem;
- 2) w przypadku realizacji parkingów, nakazuje się grupowanie miejsc parkingowych w liczbie nie większej niż 15 i oddzielanie takich grup od siebie nawzajem za pomocą powierzchni biologicznie czynnych o wielkości nie mniejszej niż 3m² dla każdej takiej powierzchni z osobna, z nasadzeniami zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej.
- 3) geometria dachów budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
 - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 25°;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

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

- a) minimalna: 0,5,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 110 m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) do 150 m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 110 m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość:
 - budynków: 10m;
 - budowli: 25m.
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m².
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi powiatowej na terenach **KDG**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.
- § 19. 1.** Wyznacza się teren usług opieki nad zwierzętami, oznaczony na rysunku planu symbolem **UI** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: schronisko dla zwierząt.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) gabinety i lecznice weterynaryjne;
 - b) obiekty towarzyszące.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) geometria dachów budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
 - c) w przypadku budynków zlokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,2,
- b) maksymalna – 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna szerokość elewacji frontowych: 30m,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynków: 10 m;
 - budowli: 12 m.
- 6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi gminnej na terenie **KDZ**.
- 7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 20. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem od **WS** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).

- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe: rzeki, rowy, kanały;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) linie i bocznice kolejowe;
 - b) kolejowa infrastruktura techniczna.
 - c) zieleń nieurządzona.
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
 - 1) zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieków a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,
 - 2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.
- 4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: z drogi gminnej na terenie **KDZ**.
- 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 21. 1. Wyznacza się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).

- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy budynkami;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych lub
- 2) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK** (zlokalizowany w obrębie obszaru II).

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) linie i bocznice kolejowe;
- b) kolejowa infrastruktura techniczna.

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen izolacyjna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej - na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: nie dotyczy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

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

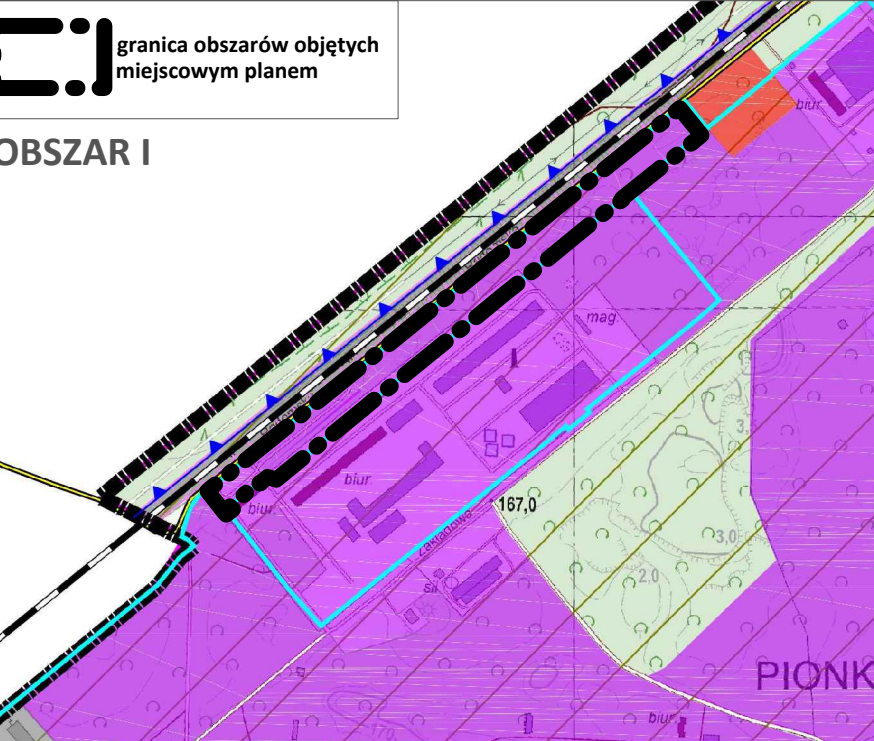
Przewodniczący Rady Miasta

Wojciech Maślanek

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Nr LXII/357/2023
z dnia 24 stycznia 2023 roku Rady Miasta Pionki
SKALA 1 : 1 000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w Pionkach
przy ul. Radomskiej i ul. Dr Marii Garszwo

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki
skala 1 : 10 000



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica administracyjna miasta
- Granica gmin sąsiednich
- Nazwy gmin sąsiednich
- Nazwy rzek, wód powierzchniowych
- Obszar obowiązującego planu miejscowego
- Obszar dla którego gmina akceptuje sporządza mapę

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej
- Tereny infrastruktury technicznej
- Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji
- Tereny zieleni urządzonej
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny zieleni nieurządzonej
- Tereny lasów:
 - istniejące
 - projektowane
- Tereny cmentarzy
 - Strefa sanitarna od cmentarza - 50 m
 - Strefa sanitarna od cmentarza - 150 m
- Tereny wód powierzchniowych
- Tereny rolne
 - Strefa powierzchni ograniczających wysokości zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie łożyska Radom-Sadków
 - Strefa sanitarna od szkodliwych dla zwierząt

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBY, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK:

- Granica Rezerwatu Pionki
- Granica Ochrony Rezerwatu Pionki
- Granica Ochrony Parku Krajobrazowego
- Granica Ochrony Parku Krajobrazowego
- Granica Puszcz Kozienickiej (Natura 2000)
- Obszar Ostki Kozienickiej (Natura 2000)
- Użytek ekologiczny
- Korytarz ekologiczny
- Podleśnictwo (wewnętrzna) strefa ochronna ujęć wód podziemnych
- Podleśnictwo (zewnętrzna) strefa ochronna ujęć wód podziemnych
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią raz na 10 lat
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią raz na 100 lat
- Obszar zagrożenia powodziowego raz na 500 lat
- Pomnik przyrody objętej ochroną
- Grupa pomników przyrody objętej ochroną

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- Strefa ochrony konserwatorskiej
- Obiekty zawarte w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz obiekty dla których zostały wydane decyzje o wpisaniu do rejestru zabytków

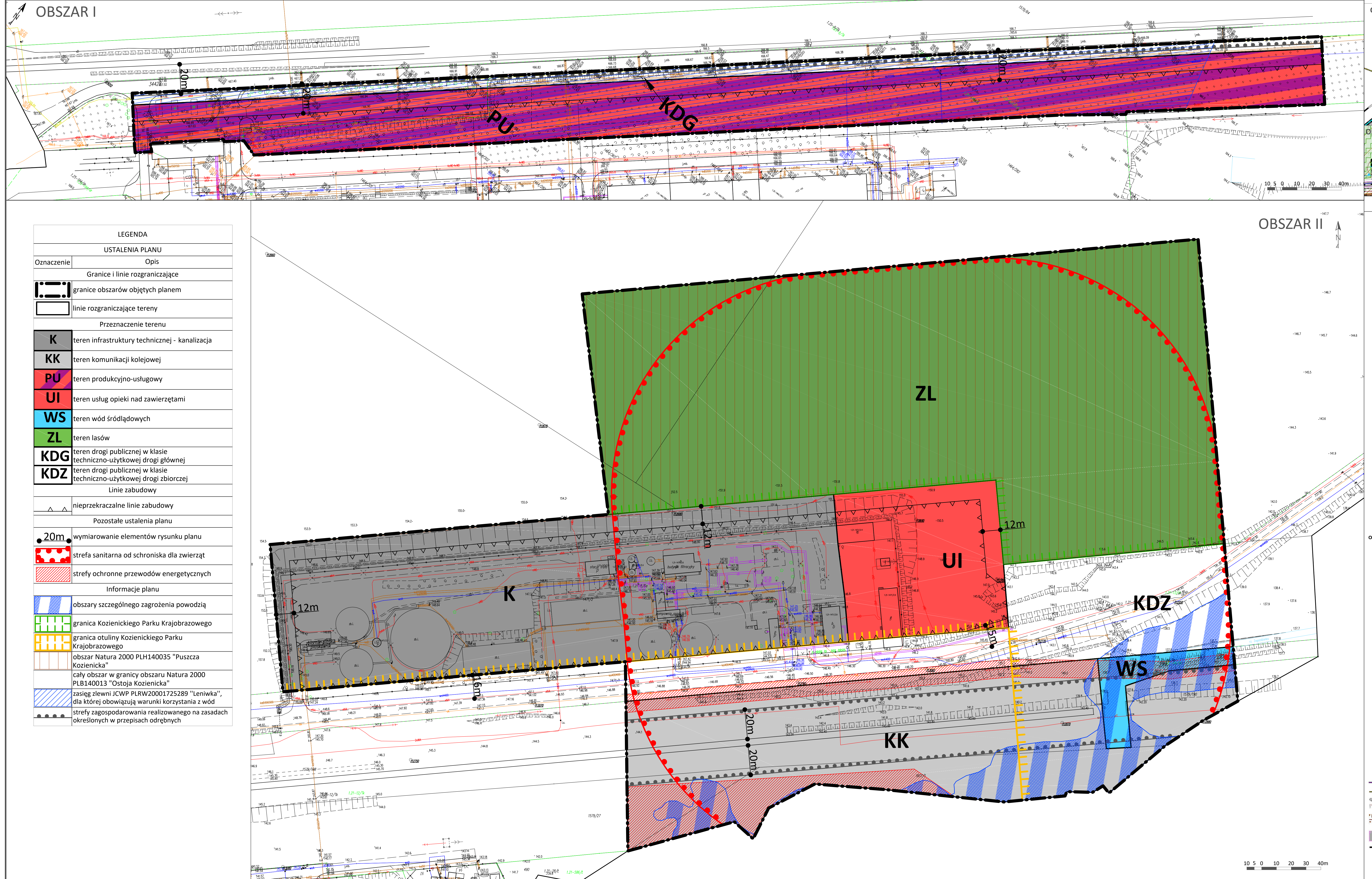
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Drogi linie
- Tereny zamknięte
- Linia kolejowa
- Oczyszczalnia ścieków
- Stacja głębinowa wraz z terenem ochrony bezpośredniej
- Linia energetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym
- Gazociąg wysokiego ciśnienia oraz jego strefa ochronna

LEGENDA

USTALENIA PLANU

Oznaczenie	Opis
Granice i linie rozgraniczające	
	granice obszarów objętych planem
	linie rozgraniczające tereny
Przeznaczenie terenu	
K	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
KK	teren komunikacji kolejowej
PU	teren produkcyjno-usługowy
UI	teren usług opieki nad zwierzętami
WS	teren wód śródlądowych
ZL	teren lasów
KDG	teren drogi publicznej w klasie techniczno-użytkowej drogi głównej
KDZ	teren drogi publicznej w klasie techniczno-użytkowej drogi zbiorczej
Linie zabudowy	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
Pozostałe ustalenia planu	
	wymiarowanie elementów rysunku planu
	strefa sanitarna od schroniska dla zwierząt
	strefy ochronne przewodów energetycznych
Informacje planu	
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	granica Kozienickiego Parku Krajobrazowego
	granica otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego
	obszar Natura 2000 PLH140035 "Puszcza Kozienicka"
	cały obszar w granicy obszaru Natura 2000 PLB140013 "Ostoja Kozienicka"
	zasięg zlewni JCWP PLRW20001725289 "Leniwka", dla której obowiązują warunki korzystania z wód
	strefy zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych



10 5 0 10 20 30 40m

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LXII/357/2023
Rady Miasta Pionki
z dnia 24 stycznia 2023 roku

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

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

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXII/357/2023
Rady Miasta Pionki
z dnia 24 stycznia 2023 roku**

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

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

§1

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

§2

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/357/2023

Rady Miasta Pionki

z dnia 24 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę