



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 3456

UCHWAŁA NR XVI/195/2025 RADY MIEJSKIEJ W PIŃCZOWIE

z dnia 24 października 2025 r.

w sprawie zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów w gminie Pińczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLV/467/2022 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów w gminie Pińczów, a także po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów” przyjętego uchwałą Nr XV/125/2019 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 16 października 2019 r. wraz ze zmianami, Rada Miejska w Pińczowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów w gminie Pińczów, zwaną dalej „planem miejscowym”.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XLV/467/2022 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 31 sierpnia 2022 r.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego”.

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Pińczowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Pińczowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 3) **elewacji do specjalnego opracowania** – należy przez to rozumieć elewację odznaczającą się wysokimi walorami architektonicznymi i kompozycyjnymi, skupiającą pozytywną uwagę obserwatora, wykonaną z materiałów wykończeniowych wyróżniających budynek lub budynki z otoczenia;
- 4) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów achromatycznych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej tereny, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, zgodnie z którym należy usytuować nadziemną część budynku, przy czym:
 - a) rzut elewacji frontowej budynku na linię musi się pokrywać z jej przebiegiem na długości minimum 80%, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny oraz,
 - b) nadziemna część budynku nie może przekroczyć linii w kierunku linii rozgraniczającej tereny, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie, przy czym przeznaczenie:
 - a) podstawowe terenu:
 - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie dominowało w przypadku współwystępowania na tej samej działce zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
 - b) uzupełniające terenu stanowi funkcję uzupełniającą względem przeznaczenia podstawowego w skali całego terenu, w ramach którego dopuszcza się jego samodzielną realizację na pojedynczej działce, nie powodującą utraty dominującego charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 9) **strefie parkingów** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, w zasięgu której dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
- 10) **strefie placu publicznego** – należy przez to rozumieć publicznie dostępny plac w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć szpaler:
 - a) obsadzony minimum jednym rzędem drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 4 m i minimalnej gęstości nasadzeń drzew w ilości 1 drzewo na każde 6 m szpaleru,
 - b) którego przerwanie dopuszcza się w celu:
 - realizacji dojść, dojazdów lub wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
 - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 13) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach

budowlanych. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść lub dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni kształtowanej piętrowo, obejmujący zielen:

- a) niską o wysokości do 40 cm,
- b) średnią, stanowiącą drzewa i krzewy o wysokości od 40 cm do 4 m,
- c) wysoką, stanowiącą drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4 m.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) elewacja do specjalnego opracowania;
- 7) szpaler drzew;
- 8) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej o powierzchni do 1 hektara wraz z nr AZP;
- 10) strefa parkingów;
- 11) strefa placu publicznego;
- 12) strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 13) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia graficzne lub cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **U** – teren usług,
 - b) **UT-UZ** – teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) **KDG** – teren drogi głównej,
 - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - e) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- f) **L** – teren lasu,
- g) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- h) **ZN-N** – teren zieleni naturalnej lub niesklasyfikowany.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie sytuowania w obszarze pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) ryzalitów, schodów wejściowych do budynku, zadaszeń i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem: maksymalna odległość wysunięcia przed ustalone w planie miejscowym obowiązujące linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny to 1,5 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) balkonów, pochylni, przedsionków, ramp, ryzalitów, schodów wejściowych do budynku, tarasów, wiatrołapów zewnętrznych, wykuszy, zadaszeń i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem: maksymalna odległość wysunięcia przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny to 1,5 m;
- 4) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie sytuowania wewnętrznych stacji transformatorowych na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy tej działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy tej działki;
- 6) zakaz rozliczania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały i ustalonych dla całych lub części działek zawierających się w granicach poszczególnych terenów poza granicami tych terenów;
- 7) w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych:
 - a) nakaz realizacji symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - b) nakaz nachylenia połączeń dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - c) dopuszczenie realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie nachylenia połączeń dachowych;
- 8) nakaz stosowania pokrycia dachowego wykonanego z materiałów o matowym wykończeniu lub materiałów o niskim współczynniku odbicia światła, niepowodujących refleksów świetlnych, z zastrzeżeniem: nakaz nie dotyczy części dachu wykonanych ze szkła, włókna szklanego, poliwęglanu lub innych materiałów o podobnych właściwościach, stosowanych w elementach takich jak zadaszenia tarasów, ogrody zimowe czy inne konstrukcje przeznaczone do doświetlenia naturalnego;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy zawarta w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie dotyczy:
 - a) budowli celu publicznego z zakresu łączności,
 - b) obiektów małej architektury;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione w obiektach usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal usługowy;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
- a) 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - e) z zastrzeżeniem: wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym związanych wyłącznie:
 - a) z inwestycjami celu publicznego,
 - b) z ośrodkami wypoczynkowymi lub hotelami wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na terenach **1U**, **1UT-UZ** i **2UT-UZ**,
 - c) z zabudową usługową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na terenach **1UT-UZ** i **2UT-UZ**,
 - d) z parkingami podziemnymi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na terenach **1UT-UZ** i **2UT-UZ**,
 - e) ze zmianą lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku, mającą na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
- 3) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w celu ochrony przed hałasem w zasięgu strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) prowadzenie wyciętu drzew leśnych i parkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w celu ochrony zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na terenach **2UT-UZ** i **2KDD** obowiązek ich wkomponowania w projektowane zagospodarowanie terenu, przy czym w przypadku braku możliwości ich zachowania obowiązuje nakaz prowadzenia wycinki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 7) nakaz zapewnienia ochrony gatunkowej okazów, siedlisk czy ostoi zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego wraz z planem działań krótkoterminowych;

- 9) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
- kształtowania powierzchni działek w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki;
- 10) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód:
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz wód,
 - zakaz realizacji nieutwardzonych stanowisk postojowych, w tym parkingów,
 - nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi oraz wód;
- 11) nakaz utrzymania wskazanych na rysunku planu miejscowego przejść dla zwierząt w stanie zapewniającym swobodną migrację fauny;
- 12) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 13) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszczenie stosowania dachów zielonych;
- 14) dopuszczenie stosowania zieleni na elewacjach budynków;
- 15) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem:
- wyłącznie na terenach **1U**, **1UT-UZ** i **2UT-UZ**,
 - dopuszcza się wyłącznie instalacje zamontowane na budynku, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się na terenach **1U, **1UT-UZ** i **2UT-UZ**:**

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki budynków:
- w odniesieniu do:
 - elewacji,
 - materiałów wykończeniowych,
 - pokrycia dachowego,
 - z zastrzeżeniem: dopuszcza się możliwości zastosowania odmiennej kolorystyki dla poszczególnych elementów budynków, o których mowa w lit. a, o ile rozwiązania te będą spójne estetycznie i harmonijnie wpisywać się w otoczenie;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wskazaną na rysunku planu miejscowego, w obrębie której obowiązuje:
- zachowanie i ochrona stanowisk archeologicznych,
 - zachowanie naturalnego charakteru zieleni na stokach „Gór Pińczowskich”,
 - dostosowanie zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- 2) ochronę wskazanych na rysunku planu miejscowego stanowisk archeologicznych o następujących numerach AZP: 93-62/22, 93-62/94 i 93-62/95, wraz ze strefami ochrony archeologicznej, w obrębie

których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu miejscowego nie występują:

- 1) formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dobra kultury współczesnej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzenią publiczną tereny **1UT-UZ** i **2UT-UZ**, w zasięgu których obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostępność do budynków i ich otoczenia.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się Nadnidziański Park Krajobrazowy obejmujący cały obszar planu miejscowego, w obrębie którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się na rysunku planu miejscowego granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Ostoja Nidziańska" (kod obszaru: PLH260003), w obrębie którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) wskazuje się na rysunku planu miejscowego granicę użytku ekologicznego obejmującego część terenu **7ZN**, w obrębie którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wskazuje się na rysunku planu miejscowego granicę strefy „A” i strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskazuje się na rysunku planu miejscowego strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia DN200, o łącznej maksymalnej szerokości do 6 m, po 3 m w każdą stronę od osi gazociągu, w zasięgu której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w przypadku zagospodarowania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejącej zabudowy;
- 6) wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska” (część SE) obejmujący cały obszar planu miejscowego, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) na obszarze planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego, ponieważ dla województwa świętokrzyskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie:
 - a) **1U** na 1000 m²,
 - b) **1UT-UZ** i **2UT-UZ** na 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie:
 - a) **1U** na 20 m,
 - b) **1UT-UZ** i **2UT-UZ** na 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego na terenie:

- a) **1U, 1UT-UZ** w zakresie od 75° do 105°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek,
 - b) **2UT-UZ** równoległe do istniejących granic działek;
- 4) z zastrzeżeniem: ustalenia, o których mowa w pkt. 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
- a) dróg, w tym dojść lub dojazdów,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o maksymalnej szerokości wynoszącej 18 m na obszarze planu miejscowego, po 15 m w kierunku wschodnim i 3 m w kierunku zachodnim od osi linii w rzucie poziomym:

- 1) obejmującą w części tereny **1U, 1KDG, 1KDD i 2ZN**;
- 2) w zasięgu której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nakaz jej uwzględnienia w przypadku sytuowania zabudowy, w tym budynków i budowli z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej oraz zagospodarowania działek,
 - c) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m,
 - d) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymanie terenu **1KDG** w ciągu przebiegu istniejącej drogi wojewódzkiej nr 766,
 - c) utrzymanie terenu **1KDD** w ciągu przebiegu istniejącej drogi gminnej (ul. Ogrodowej),
 - d) powiązanie terenu **2KDD** z istniejącą drogą wewnętrzną zlokalizowaną przy wschodniej granicy planu miejscowego na terenie obrębu Pasturka, poza obszarem planu miejscowego, powiązaną od południa z drogą wojewódzką nr 767,
 - e) powiązanie terenu **3KDD** z istniejącą drogą wewnętrzną zlokalizowaną przy południowej granicy planu miejscowego przebiegającą wzdłuż granicy obrębów nr 09 i 10 łączącą się od południa z ul. Spacerową,
 - f) utrzymanie terenu **1KR** w ciągu istniejącej drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż granicy obrębów nr 7 i 10 oraz obrębu Włochy,
 - g) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia lub dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1U** poprzez teren **1KDD**,
 - b) terenów **1UT-UZ i 2UT-UZ** poprzez teren **2KDD**,
 - c) pozostałych terenów poprzez:

- tereny oznaczone symbolami **KDD** i **KR**,
 - drogi wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu miejscowego,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
- a) sieci niskiego lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) dopuszczeniem budowy kontenerowych lub wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
- a) sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
 - b) indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z:
- a) sieci ciepłowniczej,
 - b) indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - b) przemysłowych z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa wodnego;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pińczów;

12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem: zakazuje się realizacji sieci napowietrznych.

§ 16. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:

- 1) 1U, 2UT-UZ w wysokości 30%;
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod teren usług, z zastrzeżeniem:
 - a) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego obiektu handlowego do 400 m²,
 - b) zakazuje się realizacji:
 - terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usług handlu artykułami przemysłowymi lub produktami naftowymi,
 - punktów skupu złomu i produktów rolnych;
 - składów nawozów sztucznych, środków chemicznych, opału;
- 2) uzupełniające pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) budynki garażowe,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) stanowiska postojowe,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem:
 - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) altany, wiaty, budynki garażowe i gospodarcze o maksymalnej wysokości do 6 m;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 0,8,
 - b) minimalną na 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

7) dachy:

- a) o dowolnej geometrii,
- b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) garaży.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1UT-UZ**, **2UT-UZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe pod teren usług:

- a) turystyki, z zastrzeżeniem: zakazuje się realizacji pól biwakowych i campingowych oraz domków turystycznych i campingowych,
- b) zdrowia i pomocy społecznej;

2) uzupełniające pod teren:

- a) usług handlu detalicznego, z zastrzeżeniem:
 - maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego obiektu handlowego do 400 m²,
 - zakazuje się usług handlu artykułami przemysłowymi lub produktami naftowymi,
- b) usług gastronomii,
- c) usług kultury,
- d) zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) budynki gospodarcze,
- d) dojścia i dojazdy,
- e) stanowiska postojowe,
- f) obiekty małej architektury,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

3) maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem:

- a) nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
- b) altany, wiaty i budynki gospodarcze o maksymalnej wysokości do 6 m;

4) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 1,5,
- b) minimalną na 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;

7) dachy:

- a) o dowolnej geometrii,
- b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, w tym parkingów podziemnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) stosowanie gatunków rodzimych lub tradycyjnych, nieinwazyjnych, w kształtowaniu zieleni;
- 2) dla terenu 1UT-UZ nakaz realizacji ogrodzenia od strony terenu 7ZN zapewniającego ochronę i prawidłowy stan murawowych siedlisk przyrodniczych zlokalizowanych w zasięgu terenu 7ZN.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) zakaz realizacji:

- a) targowisk,
 - b) punktów skupu złomu i produktów rolnych,
 - c) składów nawozów sztucznych, środków chemicznych, opału;
- 2) nakaz realizacji szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) na terenie 1UT-UZ elewację do specjalnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren drogi głównej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

1) drogę dla:

- a) pieszych,
 - b) rowerów;
- 2) obiekty małej architektury;
 - 3) urządzenia obce w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się dopuszczenie lokalizowania przegród przeciwhałasowych wzdłuż drogi o parametrach geometrycznych zapewniających zachowanie na terenach sąsiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 44,3 m do 75,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie dotyczy poszerzeń przy estakadach lub skrzyżowaniach dróg serwisowych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

1) drogę dla:

- a) pieszych,
- b) rowerów;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) urządzenia obce w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

1) **1KDD**:

- a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 8,7 m do 13,0 m jak na rysunku planu miejscowego,
- b) zakończenie drogi placem do zawracania;

2) **2KDD**:

- a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 15,0 m do 22,0 m jak na rysunku planu miejscowego;
- b) zakończenie drogi placem do zawracania;

- 3) **3KDD** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie dotyczy pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z terenem **2KDD** oraz skrzyżowaniu z projektowanymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu miejscowego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zmienną szerokość terenu w liniach rozgraniczających wynoszącą od 4,6 m do 6,0 m jak na rysunku planu miejscowego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren lasu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny zieleni naturalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: wyłącznie na terenach **1ZN, 8ZN, 9ZN**;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach:
 - a) **1ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 8ZN, 9ZN** na 90%,
 - b) pozostałych na 100%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się nakaz zachowania terenów **2ZN** i **7ZN** w formie przyrodniczo aktywnej z uwagi na zlokalizowane w ich zasięgu cenne obszary objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z ograniczeniami, zaleceniami lub działaniami określonymi w przepisach odrębnych.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZN-N**, **2ZN-N** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny:

- 1) zieleni naturalnej;
- 2) niesklasyfikowane - zieleni izolacyjna.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) stanowiska postojowe lokalizowane wyłącznie w obrębie strefy parkingów,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej poza strefą parkingów na 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie kształtowania zieleni w formie wałów ziemnych o maksymalnej wysokości do 3 m,
- 2) stosowanie gatunków rodzimych w tym zimozielonych charakteryzujących się odpornością na susze oraz właściwościami fitoremediacyjnymi;
- 3) dopuszczenie stosowania gatunków obcych nieinwazyjnych.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pińczów.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pińczowie

Zdzisław Woźniak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/195/2025

Rady Miejskiej w Pińczowie

z dnia 24 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Pińczowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
do projektu planu miejscowego**

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów w gminie Pińczów, Rada Miejska w Pińczowie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/195/2025

Rady Miejskiej w Pińczowie

z dnia 24 października 2025 r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Pińczowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Pińczowie ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pińczów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/195/2025

Rady Miejskiej w Pińczowie

z dnia 24 października 2025 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę