

UCHWAŁA NR VI/61/2011
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 10 lutego 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej części miasta Pionki pomiędzy ulicą Kozienicką, torami kolejowymi, ogródkami działkowymi oraz ulicą 15 Stycznia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr IX/53/2007 Rady Miasta Pionki z dnia 27 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej części miasta Pionki, Rada Miasta Pionki uchwała co następuje:

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki zatwierdzonym uchwałą nr XXI/230/2000 Rady Miasta Pionki z dnia 24 marca 2000 r., składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§2.

Granice planu określa załącznik Nr 1 do uchwały nr IX/53/2007 Rady Miasta Pionki z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej części miasta Pionki. Granice planu, oznaczone na rysunku planu, wyznaczają:

- 1) ul. Kozienicka;
- 2) tory kolejowe relacji Radom-Dęblin;
- 3) wschodnia granica działki przeznaczonej pod ogródki działkowe;
- 4) ul. 15 Stycznia.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§3.

Celem planu jest przekształcenie terenów w sposób umożliwiający wyznaczenie obszarów pod usługi ogólnomiejskie i zieleni parkowej oraz podniesienie walorów estetycznych terenów przykolejowych.

§4.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1). **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 2). **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3). **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 4). **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
 - 5). **obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 6). **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7). **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną lub zespół działek, podlegających jednej inwestycji;
 - 8). **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
 - 9). **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
 - 10). **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 11). **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki;
 - 12). **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
 - 13). **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 14). **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 15). **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza zewnętrzną ścianę części budynku, takich jego części jak gzymsy, okapy, schody zewnętrzne, otwarte tarasy, balkony, pochylnie i rampy;
 - 16). **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów;
 - 17). **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 18). **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 19). **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą inwestycji na danym terenie;
 - 20). **strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznych 110 i 15kV** - należy przez to rozumieć pas terenu (określony w warunkach obsługi terenów przez sieci infrastruktury technicznej) w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i z uwagi na bezpieczną pracę w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;
 - 21). **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć wyróżniający się element budynku lub krajobrazu, ukształtowany w sposób szczególny, mający wpływ na podniesienie estetycznych walorów przestrzeni, w której się znajduje;
 - 22). **układzie kalenicowym zabudowy** - należy przez to rozumieć budynki o dachu dwuspadowym lub wielospadowym, których główna kalenica jest równoległa do elewacji od strony ulicy lub placu,
 - 23). **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
 - 24). **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.
2. Definicje pozostałych pojęć, nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1). podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2). linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3). zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 4). zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5). parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6). szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości;
- 7). szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8). zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9). zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10). stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6.

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1). wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2). zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3). granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.

§ 7.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1). granice obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2). linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3). obowiązujące linie zabudowy;
 - 4). nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5). przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 ZAKRES USTALEŃ PLANU

§ 8.

Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1). tereny usług w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U,ZP**;
- 2). teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3). teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK,ZP**.
- 4). ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolami **KPJ**;

§ 9.

Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** poprzez:

- 1). obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy;
- 2). nakaz sytuowania nowych obiektów o funkcji podstawowej w obowiązujących liniach zabudowy, wskazanych na rysunku planu;
- 3). stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, budynków o podobnym wyrazie architektonicznym: wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu, kolorystyce, detalu architektonicznym;
- 4). zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 5). zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu;
- 6). dopuszczenie szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 6 m², na terenach U,ZP (zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewacje budynku) oraz bez ograniczeń gabarytowych i ilościowych w oknach wystawowych sklepów zlokalizowanych w parterach budynków frontowych; dla terenu KK,ZP nie określa się granicznej powierzchni tablic informacyjnych.

§ 10.

Plan ustala następujące **zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego**

i kołowego, polegające na:

- 1). Kształtowaniu nawierzchni ulic, placów, ścieżek i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2). Ujednoliceniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a). budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b). urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki art.),
 - c). budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe art.);
- 3). Możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających przestrzeni ogólnodostępnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych:
 - a). obiektów małej architektury,
 - b). zieleni urządzonej,
 - c). ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d). przystanków komunikacji zbiorowej,
 - e). urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.

§ 11.

Plan ustala następujące **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:

- 1). Lokalizowanie ogrodzeń działek budowlanych w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2). Wymagane parametry dla ogrodzeń działek:
 - a). maksymalna wysokość: 1,8 m,
 - b). dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m,
 - c). ogrodzenia ażurowe, posiadające min. 30% prześwitu,
 - d). preferowane są ogrodzenia z metalu, cegły, kamienia, drewna w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków;
- 3). Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4). Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 12.

Plan ustala **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

- 1). Możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni urządzonej;
- 2). Możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 3). Zakaz przekształcania obiektów tymczasowych na docelowe.

§ 13.

Plan ustala zasady **ochrony środowiska przyrodniczego**.

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
 - 1). Lokalizowania przedsięwzięć dla których wykonywany będzie raport oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
 - 2). Realizacji przedsięwzięć mogących w istotny sposób wpłynąć na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000 jako Obszar Specjalnej Ochrony pod nazwą Ostoja Kozienicka;
 - 3). Realizacji przedsięwzięć mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000 jako Specjalny Obszar Ochrony pod nazwą Puszcza Kozienicka;
 - 4). Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
 - 5). Samowolnego wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie – za zgodą odpowiednich organów – w przypadku:
 - a). stwarzania bezpośredniego zagrożenia dla życia ludzi oraz utraty mienia,
 - b). stanowienia przeszkody dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala obowiązek:
 - 1). Ogrzewania ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii);
 - 2). Ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym

- instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
- 3). Zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk.
3. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:
 - 1). Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
 - 2). Obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§ 14.

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
 - 1). Maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 2). Maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3). Maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 4). Minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5). Nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. Określone są w przepisach szczegółowych dla terenów.

§ 15.

1. Plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.
2. Plan ustala następujące zasady w **zakresie scalania i podziału nieruchomości**:
 - 1). Scalenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2). Nieruchomości powstałe w wyniku scalenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć:
 - a). parametry zgodne z zapisami w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
 - b). zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Plan adaptuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.
4. Parametry dotyczące podziału nieruchomości (wielkość, szerokość działki) zapisane w rozdziale 3 nie dotyczą dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem, że działki budowlane powstałe w wyniku podziału będą spełniały warunki ustalone w niniejszej uchwale.

§ 16.

1. Plan ustala następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:
 - 1). Istniejące w obszarze objętym planem sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów przeznacza się do zachowania, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji;
 - 2). Budowa, rozbudowa i przebudowa sieci, służąca obsłudze zainwestowania, może być prowadzona wyłącznie według warunków technicznych ustalanych przez zarządców tych sieci, przy czym przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym – na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje;
 - 3). Zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane:
 - a). w liniach rozgraniczających dróg publicznych, nie objętych granicami planu, na podstawie przepisów szczególnych,
 - b). w pasach terenu przylegającego do dróg, ograniczonego linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji, za zgodą właścicieli terenów i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

- c). w uzasadnionych przypadkach w innych terenach – z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie oraz wymogów przepisów szczególnych, przy czym dla wszystkich urządzeń, przebiegających w terenach niepublicznych należy zapewnić dostęp, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów;
- 4). Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu, na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej – z wodociągu istniejącego w ul. 15-go Stycznia.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** plan ustala odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych do miejskiej kanalizacji sanitarnej:
- 1). Z terenu oznaczonego symbolem 1U,ZP: do kanału sanitarnego w ul. Dębowej – grawitacyjnie;
 - 2). Z terenu oznaczonego symbolem 2U,ZP: do kanału sanitarnego w ul. Szpitalnej – grawitacyjnie lub przez przepompownię ścieków do kanału sanitarnego w ul. Pokoju.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
- 1). Odprowadzanie wód opadowych do kolektora deszczowego Ø800 mm w ul. 15-go Stycznia;
 - 2). Obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
- 1). Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie;
 - 2). Bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
 - 3). Możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe bądź słupowych;
 - 4). Szerokość strefy bezpieczeństwa dla przebiegu linii napowietrznej 15 kV - 12 m (po 6 m od osi linii na każdą stronę);
 - 5). W strefie bezpieczeństwa obowiązuje:
 - a). zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b). możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
 - c). zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - d). nakaz przycinania drzew i krzewów;
 - 6). W przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1). Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji spalin (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii);
 - 2). Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłej – dotyczy terenu poznaczonego symbolem 1U,ZP.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:
- 1). Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2). Realizację dostawy gazu dla nowych odbiorców, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne opłacalności dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

§ 17.

W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala:

1. Gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami Miasta Pionki (przyjętym Uchwałą RM Nr XI/59/2007 z

27.03.2007 r).

2. Gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników:
 - 1). Na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - 2). Surowce wtórne;
 - 3). Odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - 4). Wydzielone odpady niebezpieczne.

§ 18.

Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg** :

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem stanowią drogi położone poza granicami opracowania.
2. Plan ustala przebieg południowej granicy ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (przejście podziemne pod torami kolejowymi) zgodnie z rysunkiem planu
3. Plan ustala możliwość obsługi działek z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - 1). 6m – dla obsługi maksymalnie 4 działek;
 - 2). 7m – dla obsługi powyżej 4 działek;
 - 3). Dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek budowlanych plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m.
4. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu wskaźnika 2 mp / 100m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U,ZP** i **2U,ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług w zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1). Obiekty i urządzenia towarzyszące w postaci pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
 - 2). Zieleń urządzona;
 - 3). Obiekty małej architektury;
 - 4). Ścieżki piesze i rowerowe;
 - 5). Urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie art.).
3. Charakter działań: realizacja zabudowy usługowej.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1). Podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a). minimalna szerokość krótszego boku działki: 18 m,
 - b). minimalna powierzchnia działki po podziale: 600 m²,
 - c). minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
 - 2). Nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy usługowej – 1 kondygnacja naziemna pełna z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej oraz z możliwością podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m;
 - 3). W miejscach wskazanych na rysunku planu jako akcenty urbanistyczne, plan dopuszcza możliwość lokalnego zwiększenia wysokości budynku do 2 kondygnacji z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej oraz z możliwością podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 12m;
 - 4). Poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu;
 - 5). Plan dopuszcza możliwość sytuowania budynków przy granicy działki;
 - 6). Obowiązek budowy obiektów w układzie kalenicowym ;
 - 7). Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 35%;
 - 8). Maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 9). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

5. Architektura:

1). Ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:

- a). budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
- b). urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki art.),
- c). budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe art.);

2). Kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:

a). dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe i naczółkowe, o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej – z

nakazem

utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

b). elewacje:

- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
- zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,

c). zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

1). Obowiązek obsadzenia zielenią niską i wysoką terenu przylegającego do torów, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

2). Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- a). zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
- b). zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - §10,
- c). zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
- d). zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
- e). zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- f). zasady scalania i podziału nieruchomości - §15,
- g). zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
- h). zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg - §18.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK,ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego w zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1). Obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2). Obiekty małej architektury;
- 3). Ścieżki piesze i rowerowe;
- 4). Przejście podziemne.

3. Charakter działań: adaptacja istniejącej stacji kolejowej z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz realizacji nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1). Plan dopuszcza możliwość sytuowania budynków przy granicy działki;
- 2). Nieprzekraczalna wysokość budynku dworca – 2 kondygnacje z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej oraz z możliwością podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 12 m;
- 3). W miejscach wskazanych na rysunku planu jako akcenty urbanistyczne, plan dopuszcza możliwość lokalnego zwiększenia wysokości budynku do maksymalnej wysokości 15 m;
- 4). Lokalizacja i parametry obiektów podziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5). Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%;
- 6). Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 7). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
- 8). Zagospodarowanie terenu jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji – w tym specjalne opracowanie posadzki, elementów małej architektury i terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;

5. Architektura:
 - 1). Ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a). budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów,
 - b). elementów małej architektury, urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki art.);
 - c). budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe art.);
 - 2). Kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
 - a). dachy:
 - nachylenie połaci dachowych wg indywidualnych rozwiązań,
 - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, papa w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej – z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b). elewacje:
 - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
 - c). zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy
 - 1). Obowiązek realizacji stosownych przedsięwzięć w budynkach użyteczności publicznej z zakresu obrony cywilnej określonych w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 2). Obowiązek obsadzenia zielenią niską i wysoką terenu przylegającego do torów, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - 3). Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
 - a). zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b). zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - §10,
 - c). zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - d). zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - e). zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - f). zasady scalania i podziału nieruchomości - §15,
 - g). zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
 - h). zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg - §18.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1). Obiekty małej architektury;
 - 2). Ścieżki piesze i rowerowe;
 - 3). Urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie art.).
3. Charakter działań: adaptacja i organizacja istniejącego parku.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1). Realizacja zagospodarowania w ramach jednego przedsięwzięcia, obejmującego zasięgiem obszar całej jednostki;
 - 2). Zagospodarowanie terenu jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji – w tym specjalne opracowanie posadzki, elementów małej architektury i terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
 - 3). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.
5. Architektura: ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - 1). Budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych;
 - 2). Elementów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki art.).
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1). Obowiązek stosowania w kompozycji parku rozwiązań architektonicznych uwzględniających zamknięcie osi widokowej, oznaczone na rysunku planu jako akcent urbanistyczny;

- 2). Zakaz realizacji:
 - a). obiektów małej architektury o wysokości większej niż 5 m,
 - b). przegród (ogrodzeń) wyższych niż 1,8 m,
 - c). reklam;
- 3). Obowiązek obsadzenia zielenią niską i wysoką terenu przylegającego do torów, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 4). Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
 - a). zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b). zasad zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego - §10,
 - c). zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - d). zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - e). zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - f). zasady scalania i podziału nieruchomości - §15,
 - g). zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
 - h). zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg - §18.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22.

Zgodnie z art.15, ust.2, pkt 12 i art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami U,ZP.

§ 23.

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/153/2003 Rady Miasta Pionki z dnia 24 października 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 249 z dnia 22 listopada 2003 r. poz. 7804.

§ 24.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 26.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Pionki

Bohdan Tosza

(uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 48 poz. 1609 z 31.03.2011 r.)