

UCHWAŁA NR VI/63/2011
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 10 lutego 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części miasta Pionki pomiędzy ulicami Partyzantów, Chemiczną, projektowanym przedłużeniem ulicy Adasia Guzala oraz Leśną

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 XX/224/2004 Rady Miasta Pionki z dnia 30 marca 2004r. oraz uchwałą nr XIV/75/2007 Rady Miasta Pionki z dnia 24 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części miasta Pionki, Rada Miasta Pionki uchwala 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
 4. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- §2. Granice planu określa załącznik Nr 2 do uchwały nr XX/224/2004 Rady Miasta Pionki z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki. Granice planu, oznaczone na rysunku planu, wyznaczają:
1. północna krawędź ulicy Partyzantów;
 2. wschodnia krawędź ulicy Chemicznej;
 3. południowa krawędź projektowanego przedłużenia ulicy Adasia Guzala;
 4. zachodnia krawędź ulicy Leśnej.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

- §3. Celem planu jest uporządkowanie terenów zabudowanych, poprzez ustalenie warunków zabudowy i odbudowy, oraz przekształcenie terenów niezainwestowanych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów budowlanych, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, oraz stworzenie warunków dla ochrony środowiska.
- §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 budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury

technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

- 8) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi w stosunku do powierzchni całej działki;
- 12) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 15) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony;
- 17) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania frontowej ściany budynku, przy czym z tą linią powinno się pokrywać co najmniej 70% powierzchni tej ściany;
- 18) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 19) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie polegająca na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywana w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji;
- 20) **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;
- 21) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą inwestycji na danym terenie;
- 22) **strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 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;
- 23) **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,
- 24) **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;
- 25) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się czymś niezwykłym w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu (np. gabarytami – ale nie wysokością, funkcją – np. celu publicznego, kultu itp., wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności);
- 26) **osi widokowej** - należy przez to rozumieć wyobraźlaną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu;
- 27) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 28) **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 scalania 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 i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 4) obszarów NATURA 2000 z uwagi na brak oddziaływania projektu planu na te obszary

§7.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy podziemnej;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne, przedstawione na rysunku planu, odzwierciedla ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granice Kozienickiego Parku Krajobrazowego;

3. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN**;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL, KDD, KPJ**.

§9. Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez:

- 1) określenie sposobów ochrony i kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego takich jak pierzeje ulic i dominanty;
- 2) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązującej i nieprzekraczalnej:
 - a) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości bądź w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
 - b) nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
 - obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.;

- nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy,
 - w powyższych przypadkach obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- c) plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac;
- 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, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) zakaz realizacji przeznaczenia dopuszczalnego przed realizacją przeznaczenia podstawowego, poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu;
 - 6) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym, ochroną porządku, bezpieczeństwa i systemem informacyjnym miasta;
 - 7) dopuszczenie szyldów na terenach MN, U,MN o maksymalnej powierzchni 3 m², dotyczących prowadzonej działalności (zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku).

§10. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni dla ruchu pieszego oraz kołowego, polegające na:

- 1) kształtowaniu nawierzchni ulic, placów, ścieżek i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczeniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
- 3) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) przystanków komunikacji zbiorowej,
 - e) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz 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) bramy wjazdowe w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) 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;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 5) 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 mogących znacząco oddziaływać 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 oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - 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 prowadzą instalacje posiada tytuł prawny;
 - 3) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk.
 3. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) tereny **MN**, – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) tereny **U, MN** – jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe;
 4. Na terenach znajdujących się w granicach Kozienickiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.
 5. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 – Niecka Radomska (GZWP) poprzez:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - 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; maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) 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, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni; możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.
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) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy w sieci miejskich systemów uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem p. pożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej w zakresie ograniczonym,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieć gazową,
 - f) sieci teletechniczne,
 - g) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych.
 - 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz w indywidualne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych działek, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich;
 - 3) istniejące w obszarze objętym planem sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów przeznacza się do zachowania, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji;
 - 4) 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;
 - 5) zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane:
 - a) w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i placów miejskich za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi,
 - 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,
 - d) przy czym dla wszystkich urządzeń, przebiegających w terenach niepublicznych należy zapewnić dostęp, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów;
 - 6) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenów ustalonych w ramach przeznaczenia terenów.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę realizowane z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o wodociągi istniejące w ulicach: Leśnej, Partyzantów, Chemicznej i Popiełuszki i przez rozbudowę sieci;
 - 2) jako źródło zasilania sieci - komunalne ujęcie wody przy ul. Leśnej.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** plan ustala:
- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych w systemie rozdzielczym, grawitacyjno-pompowym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i przez rozbudowę sieci:
 - a) z terenów położonych w północnej części obszaru w oparciu o kanały sanitarne: $d=0,20$ m w ul. Leśnej i $d=0,20$ m w ul. Partyzantów,
 - b) z terenów położonych w części południowo-wschodniej poprzez projektowany układ sieci kanałów grawitacyjnych i lokalną przepompownię ścieków P1 do kanałów sanitarnych $d= 0,20$ m w ul. Chemicznej i $d=0,30$ m w ul. Popiełuszki,
 - c) z terenów położonych w części południowo-zachodniej poprzez projektowany układ sieci kanałów grawitacyjnych z lokalną przepompownią ścieków P2 do kanału sanitarnego $d=0,30$ m w ul. Popiełuszki,
 - d) orientacyjna lokalizacja przepompowni ścieków P1 i P2 wymaga uściślenia na etapie realizacji ustaleń planu;
 - 2) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu i wód powierzchniowych oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym:
 - a) na terenach wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej podłączenie budynków istniejących i projektowanych jest obowiązkowe;
 - b) na terenach nie wyposażonych w sieć dopuszcza się, do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenie nieruchomości.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
- 1) odprowadzanie wód opadowych poprzez istniejące kanały deszczowe w ulicach: Partyzanckiej i Chemicznej, oraz przez rozbudowę kanalizacji deszczowej i powierzchniowo;

- 2) obowiązek podczyszczania na standardowych urządzeniach typu osadnikowego spływów deszczowych odprowadzanych z ulic;
 - 3) odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowywane na działkach wód opadowych na terenach zabudowy przylegających do ulic nie wyposażonych w kanały deszczowe, przy czym zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenu działki na teren ulicy i działek sąsiadujących.
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) lokalizację nowych stacji transformatorowych wewnętrznych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach o powierzchni 5x6 m z bezpośrednim dojazdem od ulicy, oznaczonych w planie symbolem EE;
 - 4). możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających ulic lub realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe;
 - 5) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12 m (po 6 m od osi linii w każdą stronę);
 - 6) w strefach 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;
 - 7) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.
6. **Zaopatrzenie w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej plan ustala ze źródeł lokalnych z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia po jej rozbudowie;
 - 2) lokalizację szafek gazowych w liniach ogrodzeń (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
 - 3) 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 obsługę po zaopatrzeniu w łącza telekomunikacyjne z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

§17.

1. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami Miasta Pionki (przyjętym Uchwałą Rady Miasta Nr XI/59/2007 z 27.03.2007 r).
2. Gromadzenie i selekcja odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
 - 1) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - 2) surowce wtórne;
 - 3) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - 4) wydzielone odpady niebezpieczne.
3. Możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

§18. Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi dla ruchu kołowego i pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – drogi lokalne;
 - 2) KDD – drogi dojazdowe;
 - 3) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.
2. Komunikacja z układem zewnętrznym poprzez drogi istniejące, rozbudowywane i projektowane – 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDD.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - 25 m;
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - 15 m;;

- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** – zmienna od 10 do 15 m;
 - 4) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD i 16KDD** - 10 m;
 - 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** - 12 m;
 - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** (ze względu na istniejące uwarunkowania – obustronna zabudowa) – zmienna od 7 do 10 m;
 - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD** – 8,5 m;
 - 8) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **17KPJ** - 5 m;
 - 9) dla ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami **18KPJ, 22KPJ, 23KPJ, 24KPJ, 26KPJ, 27KPJ i 28KPJ** - 10 m;
 - 10) dla ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19KPJ i 20KPJ** - 8 m;
 - 11) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **21KPJ** - 7 m;
 - 12) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **25KPJ** – 4m.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych:
- 1) obiektów małej architektury;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;
 - 4) przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 5) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.
5. Plan ustala możliwość obsługi działek budowlanych 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.
6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -1 mp / mieszkanie;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa intensywna – 1,5 mp / mieszkanie;
 - 3) usługi – 15 mp / 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 4) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 9MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie jednorodzinnej w postaci zabudowań gospodarczych i garaży wbudowanych i wolno stojących – nie więcej niż jeden na działce
 - 2) usługi nieuciążliwe, związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) - wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).
 3. Charakter działań:
 - 1) realizacja nowej zabudowy;
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy.
 4. Warunki urbanistyczne:
podział na nowe działki budowlane może nastąpić według proponowanych linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (jeden segment),
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m² - jeden segment,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 2) dla działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 18 m a większa od 12 m lub linie zabudowy

zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy - 1 kondygnacja naziemna pełna z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej oraz z możliwością podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m, przy czym dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych, plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

5. Architektura:

- 1) forma dachów:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe, o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) w istniejących obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
 - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni i brązów 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) 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) zasad scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
 - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §18.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 10MN do 11MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie jednorodzinnej w postaci zabudowań gospodarczych i garaży wbudowanych i wolno stojących – nie więcej niż jeden na działce
- 2) usługi nieuciążliwe, związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) – wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).

3. Charakter działań:

- 1) realizacja nowej zabudowy;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane może nastąpić według proponowanych linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (jeden segment),
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m² - jeden segment,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 2) dla działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 18 m a większa od 12 m lub linie zabudowy zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej bezpośrednio przy granicy przy

- zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy - 1 kondygnacja naziemna pełna z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej oraz z możliwością podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m, przy czym dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych, plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
- 1) forma dachów:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe, o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) w istniejących obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
 - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni i brązów 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) 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) zasad scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
 - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §18.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 12MN do 13MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie jednorodzinnej w postaci zabudowań gospodarczych i garaży wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego
 - 2) usługi nieuciążliwe, związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) – wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).
3. Charakter działań:
 - 1) realizacja nowej zabudowy;
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) podział na nowe działki budowlane może nastąpić według proponowanych linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (jeden segment),
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m² - jeden segment,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
 - 2) dla działek których szerokość krótszego boku jest mniejsza od 18 m a większa od 12 m lub linie zabudowy zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14 m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

- 3) wysokość nowej zabudowy - 2-3 kondygnacje naziemne z w tym poddasze o wysokości 9-11 m z możliwością podpiwniczenia,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
- 1) forma dachów:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe, o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) w istniejących obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
 - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni i brązów 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) 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) zasad scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
 - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §18.

§22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U, MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
zabudowa usługowa, mieszkaniowa dla właściciela usług.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie w postaci zabudowań gospodarczych i garaży;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) podział na nowe działki budowlane może nastąpić według proponowanych linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki: 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1500 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
 - 2) wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy – 2,3 kondygnacje naziemna z możliwością podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 12 m, przy czym dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 35%;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
 - 1) forma dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe, o równym nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, płaskie, krzywoliniowe
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
 - a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni i brązów 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) 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 istniejących działek - §15,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §17,
 - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §18.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

- §23. 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: MN, U,MN (działki niezabudowane).
- §24. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki zatwierdzonego uchwałą Nr XII/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.
- §25. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.
- §26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.
- §27. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- §28. 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. 1610 z 31.03.2011 r.)

(-)