Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 265 poz. 9099 w dniu 20 grudnia 2007r.

Uchwała Nr XXXIV/171/2007
Rady Miasta Pionki
z dnia 18.12.2007 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południowo-wschodnią część miasta Pionki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki przyjętym uchwałą nr XXI/230/2000 Rady Miasta Pionki z dnia 24 marca 2000 r.,

Rada Miasta Pionki uchwala, co następuje:

Rozdział I -Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XX/225/2004 Rady Miasta Pionki z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południową-wschodnią część miasta Pionki, uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południowo-wschodnią część miasta Pionki zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały jest:
   1). rysunek planu opracowany w skali 1:500 - stanowiący załącznik graficzny nr 1. Załącznik graficzny składa się z 8 arkuszy oznaczonych cyframi od 1 do 8,
   2). rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
   3). rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.
4. Na załączniku graficznym nr 1poprzez oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu ustalono:
   1). granicę obszaru objętego planem,
   2). linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
   3). nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4). oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególne tereny funkcjonalne.
5. Na załączniku graficznym nr 1poprzez oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu zaproponowano podział na działki budowlane.
6. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1 na 40 tereny funkcjonalne określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i oznaczone następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym:
   1). IT od 1 do 3 – tereny infrastruktury technicznej,

2). **KDZ1** – droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
3). **KDLo 1** – droga publiczna klasy drogi lokalnej o znaczeniu obszarowym,
4). **KDL 1** – droga publiczna klasy drogi lokalnej,
5). **KDD od 1 do 7** – drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,
6). **MN od 1 do 15** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
7). **MN/U od 1 do 8** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej,
8). **U1** – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,
9). **U/P od 1 do 3** – tereny zabudowy usługowej lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale użyte jest pojęcie lub określenie:
   1). **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, terenów publicznych, granic działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy przez balkony, wykusze, gzymsy, okapy, ganki, werandy, przedsionki, schody oraz inne detale wystroju architektonicznego,
   2). **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie handlu i usług dla ludności z wyłączeniem stacji paliw LPG, Pb, ON, zakładów pogrzebowych, stacji obsługi samochodów, stolarni, zakładów produkcyjnych i wytwórczych, magazynów i warsztatów, lakierni i warsztatów samochodowych.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział II

Zasady i warunki kształtowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu

§ 3.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Wyznacza się następujące tereny oznaczone następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: **IT od 1 do 3, KDZ1, KDLo1, KDL od 1 do 6, KDD od 1 do 7**.
3. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
4. Wszelka zabudowa musi być usytuowana zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w przypadku ich niewyznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
5. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty miejskiej infrastruktury technicznej, urządzenia wodne i melioracji, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
6. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz prowadzenia produkcji rolnej lub sadowniczej.
7). Ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe. Na całym obszarze objętym planem lokalizacja reklam i

znaków informacyjno-plastycznych powinna być zgodna z zasadami ustalonymi w uchwałach Rady Miasta Pionki.

8). Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
   1). dla obiektów handlowych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej,
   2). dla obiektów usługowych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   3). dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - minimum 1 stanowisko parkingowe na 1 mieszkanie,
   4). dla obiektów produkcyjnych, składowych lub magazynowych - 1 stanowisko na 2 pracowników.

9). Potrzeby parkingowe muszą być realizowane na działce lub zespole działek budowlanych na których planowane jest inwestycja z zakazem wykorzystywania do tego celu pasów drogowych dróg publicznych.

10). Na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U/P od 1 do 3** zabrania się lokalizacji stacji nadawczo-odbiorczych fal elektromagnetycznych.

11). Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz realizacji inwestycji, których l lokalizacja wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami w szczególności: drogi, wodociągi i kanalizacja.

§ 4

1. Ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na składowisko odpadów wskazane przez Burmistrza Miasta Pionki. Odpady będą zagospodarowane zgodnie z ustawą o odpadach.
2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu. Postuluje się docelową likwidację napowietrznych sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności sieci telekomunikacyjnych.
3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
   1). wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
   2). dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych,
   3). ścieki będą odprowadzane do istniejącej oczyszczalni ścieków przy ulicy dr Marii Garszwo w Pionkach,
   4). wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów ogólnodostępnych, placów manewrowych i innych budowli wskazanych w przepisach odrębnych winny być zbierane siecią kanalizacji deszczowej. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   5). odprowadzenie wód deszczowych z terenów działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki budowlanej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   6). ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób zgodnie z pkt 3,
   7). wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia

podczyszczające na wylotach.

4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
   1). wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
   2). dopuszcza się pobór wody na potrzeby indywidualne ze studni wykonanych przed wejściem planu w życie.
5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1). wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
   2). zasilanie w energię elektryczną odbywa się z linii elektroenergetycznych poprzez stacje transformatorowe,
   3). sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energie cieplną i gaz:
   1). wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego,
   2). ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa, usług i wytwórczości,
   3). warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa w szczególności: Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. opublikowane w Dz.U. Nr 97 poz. 1055 dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 opublikowane w Dz.U. Nr 139 poz. 686 dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r.
   4). gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
   5). gazociągi, które wyniku poszerzenia ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt inwestora przedsięwzięcia,
   6). podczas prowadzenia prac budowlano-montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem,
   7). dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw,
   8). linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości minimalnej 0,5 m od gazociągów. Dopuszcza się inne sytuowanie ogrodzeń po ich uzgodnieniu z zarządcą sieci gazowej,
   9). szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń. W pozostałych przypadkach ich lokalizacja musi być uzgodniona z zarządcą sieci gazowej

§ 5

1. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:
   1). dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
   2). dojść i dojazdów w tym dla jednostek ratownictwa,
   3). miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
   4). właściwego gromadzenia odpadów,
   5). przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§ 6
Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami IT od 1 do 3

1. Przeznaczenie:
   1). tereny infrastruktury technicznej (urządzenia elektroenergetyczne lub gazowe lub wodociągowe lub kanalizacyjne lub ciepłownicze)
   2). zieleń miejska.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1). linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2). maksymalna powierzchnia zabudowana - 80% pow. działki budowlanej,
   3). minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% pow. działki budowlanej,
   4). maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,
   5). maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m,
   6). maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 7,0 m,
   7). dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45^0,
3. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   1). minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 6,0 m ,
   2). minimalna powierzchnia działki budowlanej: 50 m^2,
   3). kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80^0 do 100^0 wyłączeniem działek narożnych,
4. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:
   1). komunikacja - dojazdy od dróg publicznych,
   2). infrastruktura – wg **§ 4**.

S. 5tawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§ 7
Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi zbiorczej.
2. Warunki urbanistyczne:
   1). szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** wynosi 20,0 m,
   2). wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi lokalnej.
3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§ 8
Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDLo1:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi lokalnej obszarowej.
2. Warunki urbanistyczne:
   1). szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi oznaczonej symbolem **KDLo1** zgodnie z liniami rozgraniczającymi istniejącymi przed wejściem planu w życie,
   2). wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi lokalnej.
3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§ 9
Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL 1:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi lokalnej.
2. Warunki urbanistyczne:

1). szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.
2). wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi lokalnej.

3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§ 10

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD od 1 do 7:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
2. Warunki urbanistyczne:
   1). szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Place manewrowe dla dróg stanowiących drogi nieprzelotowe według rysunku planu,
   2). wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi dojazdowej.
3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§ 11

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami MN od 1 do 15:

1. Przeznaczenie:
   1). zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1). linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   2). maksymalna powierzchnia zabudowana - 60% pow. działki budowlanej,
   3). minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% pow. działki budowlanej,
   4). maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
   5). maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
   6). maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 7,0 m,
   7). dachy dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0.
3. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   1). minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m ,
   2). minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m^2,
   3). kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80^0 do 100^0 z wyłączeniem działek narożnych.
4. Dopuszcza się przekroczenie wskaźników określonych w ust. 2 i ust.3 dla zabudowy i zagospodarowania istniejącego przed wejściem planu w życie z zakazem ich dalszego przekraczania.
5. Warunki urbanistyczne:
   1). dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
   2). zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.
6. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:
   1). komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdy i dojazdy)j tylko od dróg publicznych z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** na której dopuszcza się jedynie zjazdy i dojazdy istniejące przed wejściem planu w życie. Nie dopuszcza się wydzielania dróg wewnętrznych lub dostępu do dróg publicznych poprzez inne działki budowlane,
   2). infrastruktura – wg **§ 4**.
7. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 12

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U od 1 do 8:

1. Przeznaczenie:
   1). zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2). zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym handlowa.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1). linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   2). maksymalna powierzchnia zabudowana - 50% pow. działki budowlanej,
   3). minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% pow. działki budowlanej,
   4). maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
   5). maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
   6). maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 7,0 m,
   7). dachy dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
   8). maksymalna powierzchnia sprzedażowa w zabudowie zlokalizowanej na jednej działce budowlanej nie może przekroczyć:
      a). 300 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami **od MN/U1 do MN/U3**,
      b). 600 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami **od MN/U4 do MN/U8**.
3. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   1). minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m ,
   2). minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m^2,
   3). kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80^0 do 100^0 z wyłączeniem działek narożnych.
4. Dopuszcza się przekroczenie wskaźników określonych w ust. 2 i ust.3 dla zabudowy i zagospodarowania istniejącego przed wejściem planu w życie z zakazem ich dalszego przekraczania.
5. Warunki urbanistyczne:
   1). dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze lub usługowe,
   2). zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.
6. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:
   1). komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdy i dojazdy)j tylko od dróg publicznych z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** na której dopuszcza się jedynie zjazdy i dojazdy istniejące przed wejściem planu w życie. Nie dopuszcza się wydzielania dróg wewnętrznych lub dostępu do dróg publicznych poprzez inne działki budowlane,
   2). infrastruktura – wg **§ 4**.
7. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 13

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:

1. Przeznaczenie - zabudowa usługowa nieuciążliwa. Dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1). linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   2). maksymalna powierzchnia zabudowana - 80% pow. działki budowlanej,
   3). minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% pow. działki budowlanej,
   4). maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
   5). maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
   6). maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji m(gzymsu, attyki) – 7,0 m,
   7). dachy dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
   8). maksymalna powierzchnia sprzedażowa nie może przekroczyć 1000 m^2.
3. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   1). minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m,
   2). minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800,0 m,
   3). kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80^0 do 100^0 z wyłączeniem działem narożnych.
4. Dopuszcza się przekroczenie wskaźników określonych w ust. 2 i ust.3 dla zabudowy i zagospodarowania istniejącego przed wejściem planu w życie z zakazem ich dalszego przekraczania.
5. Warunki urbanistyczne:
   1). dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
   2). zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.
6. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:
   1). komunikacja - obsługa działek budowlanych (zjazdy i dojazdy)j tylko od dróg publicznych oznaczonych symbolami **KLo1**. Nie dopuszcza się wydzielania dróg wewnętrznych lub dostępu do dróg publicznych poprzez inne działki budowlane,
   2). infrastruktura – wg **§ 4**.
7. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 14

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami U/P od 1 do 3:

1. Przeznaczenie:
   1). zabudowa usługowa,
   2). obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe,
   3). dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1). linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   2). maksymalna powierzchnia zabudowana - 90% pow. działki budowlanej,
   3). minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% pow. działki budowlanej,
   4). maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
   5). maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   6). maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 7,0 m,
   7). dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45^0,
   8). maksymalna powierzchnia sprzedażowa w zabudowie zlokalizowanej na jednej działce budowlanej nie może przekroczyć 2000 m^2.
3. Zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane:
   1). minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 24,0 m,
   2). minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000,0 m^2,
   3). kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80^0 do 100^0 z wyłączeniem działek narożnych,
   4). dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych. Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5,0 m.
4. Dopuszcza się przekroczenie wskaźników określonych w ust. 2 i ust.3 dla zabudowy i zagospodarowania istniejącego przed wejściem planu w życie z zakazem ich dalszego przekraczania.
5. Warunki urbanistyczne:
   1). dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze.
6. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:
   1). komunikacja - obsługa działek budowlanych (zjazdy i dojazdy)j od dróg publicznych z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** na której dopuszcza się jedynie zjazdy i dojazdy istniejące przed wejściem planu w życie. Dopuszcza się dojazdy od dróg wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ust. 3 pkt 4. Nie dopuszcza się dostępu do dróg publicznych poprzez inne działki budowlane,
   2). infrastruktura – wg **§ 4**.
7. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 30%.

ROZDZIAŁ IV - Przepisy końcowe

§ 15

Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XIII/153/2003 Rady Miasta Pionki z dnia 24 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 294 z dnia 22 listopada 2003 r. poz. 7804) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki.

§ 16

Obszar objęty planem był w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki, zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/153/2003 Rady Miasta Pionki z dnia 24 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 294 z dnia 22 listopada 2003 r. poz. 7804) przeznaczony do zabudowy. Uzyskano niezbędne zgody na przeznaczenie terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta

Pionki.

Przewodniczący Rady Miasta Pionki
Dariusz Dolega

(Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 165 poz. 9099 z dnia 20.12. 2007 r.)