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 uchwala co następuje:

§1.

Uchwala 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). **dostępie 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 najniżej 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). **obiektach 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 ładu 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 przepompownie 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 cieplnej – 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 / 100m^2 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 m^2,
      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 wysokości12m;
   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). Ujednolicenie 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 25º do 45º;
         - 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). Ujednolicenie 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: ujednolicenie 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.)