

1610

UCHWAŁA Nr VI/63/2011

RADY MIASTA PIONKI

z dnia 10 lutego 2011 r.

**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 2000r., 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 2004r. 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 niniejszą 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) dostępie 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 10m² 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 najniższej 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) obiektach 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 wyobraźalną 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 związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

2.2. 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 lub 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 niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Zakres ustaleń planu

§ 8. Na obszarze objętym granicami planu wydzielą 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 linię 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 3m², 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) ujednoliceniu 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 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) wymagane parametry dla ogrodzeń działek:
 - a) maksymalna wysokość: 1,8m,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6m,
 - 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 prowadzący 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 szczególnych 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-jezdnym, 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 Popieluszki 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. Popieluszki,

- 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. Popieluszki,

- 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 (15kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie;
- 2) bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) lokalizację nowych stacji transformatorowych wewnątrzowych 15/0,4kV 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 15/0,4kV w liniach rozgraniczających ulic lub realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 5) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15kV - 12m (po 6m 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 3m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów;
- 7) w przypadku przebudowy, likwidacji lub składowania 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 marca 2007r.).

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 - 25m;
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL - 15m;
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – zmienna od 10 do 15m;

- 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 - 12m;
 - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD (ze względu na istniejące uwarunkowania – obustronna zabudowa) – zmienna od 7 do 10m;
 - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD – 8,5m;
 - 8) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KPJ - 5m;
 - 9) dla ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami 18KPJ, 22KPJ, 23KPJ, 24KPJ, 26KPJ, 27KPJ i 28KPJ - 10 m;
 - 10) dla ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19KPJ i 20KPJ - 8m;
 - 11) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KPJ - 7m;
 - 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 12,5x12,5m.

6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1mp / mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa intensywna – 1,5mp / mieszkanie;
- 3) usługi – 15mp / 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:
 - 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 – 18m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12m (jeden segment),

b) minimalna powierzchnia działki po podziale:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej wolno stojącej - 600m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500m² - 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 18m a większa od 12m lub linie zabudowy zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej 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 10m, 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 kolo-

rystyki 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 ład 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 – 18m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12m (jeden segment),
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600m² - 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 18m a większa od 12m lub linie zabudowy zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14m, 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 10m, 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 ład 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 – 18m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 12m (jeden segment),

b) minimalna powierzchnia działki po podziale:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500m² - 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 18m a większa od 12m lub linie zabudowy zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14m, 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 9-11m 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.

§ 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 – 18m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12m (jeden segment),
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500m² - 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 18m a większa od 12m lub linie zabudowy zawężają na działce szerokość terenu do zabudowy poniżej 14m, 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 9-11m 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: 25m,
- b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1500m²,
- 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 12m, 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 2003r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 249 z dnia 22 listopada 2003r., poz. 7804.

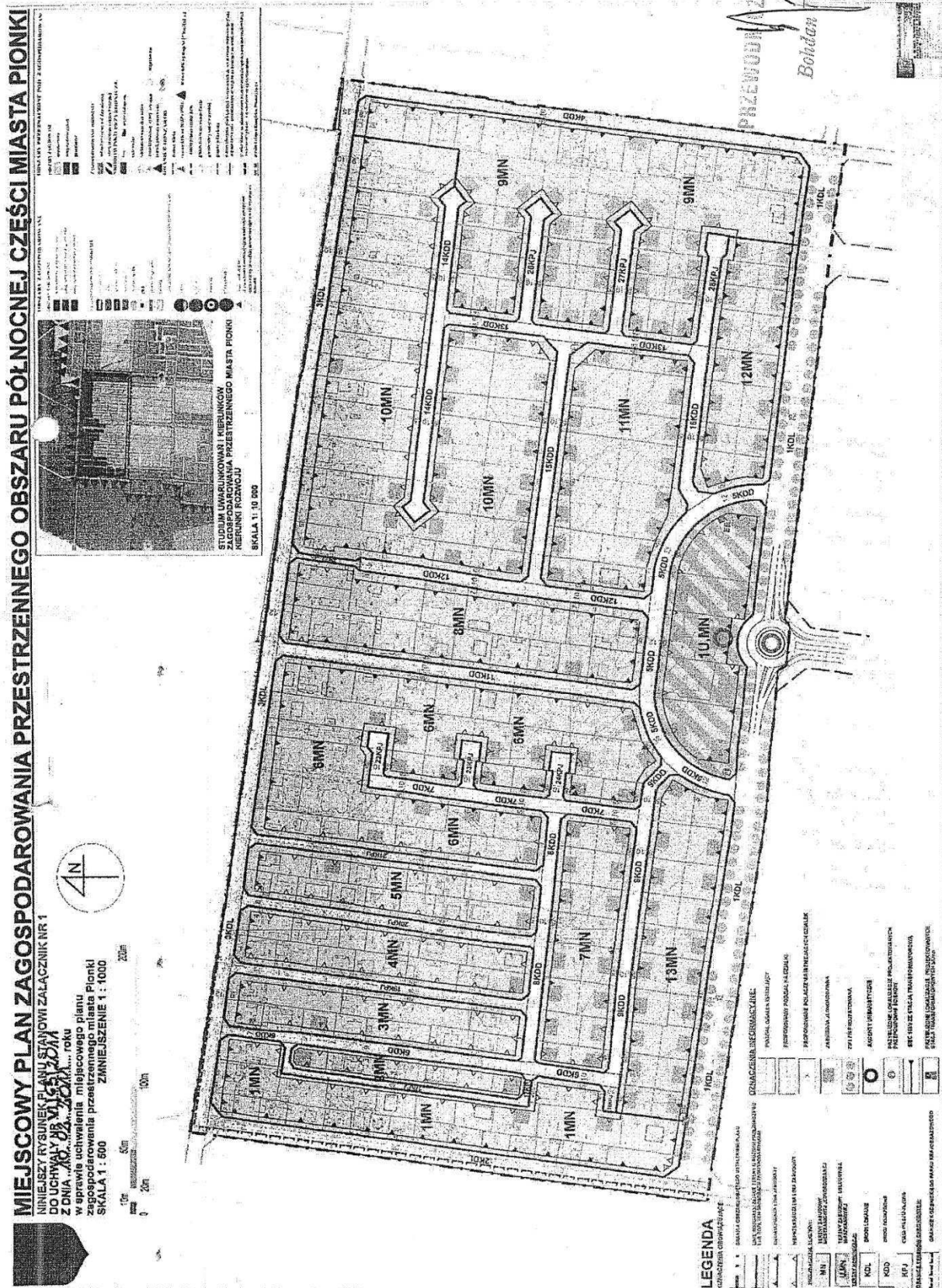
§ 25. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 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



Załącznik nr 2
do uchwały nr VI/63/2011
Rady Miasta Pionki
z dnia 10 lutego 2011r.

Wykaz uwag nieuwzględnionych, wniesionych, po ostatnim, czwartym wyłożeniu do publicznego wglądu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części miasta Pionki pomiędzy ulicami Partyzantów, Chemiczna, projektowanym przedłużeniem ulicy Adasia Guzala oraz Leśną

L.p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	03.03.2010r.	Maria Dam ul. Popieluski 3 m.8 26-670 Pionki wraz z podpisanymi mieszkańcami	1. Nie zgadza się na uchwalenie planu ze względu na nieuregulowaną zapłatę za ulicę Adasia Guzala	Działka nr 84/25, 84,8 oraz działki pozostałych mieszkańców: 85/2, 85/6, 84/12, 84/13, 84/15, 84/16, 84/19, 84/21, 80/8, 85/3, 84/10, 84/14, 84/18, 84/17	Uwaga dotyczy gruntów pod drogą lokalną 1KDL		1.-	Kwestia rozliczeń finansowych pomiędzy urzędem miasta i mieszkańcami wykracza poza problematykę planu miejscowego. Dodatkowo sprawa dotyczy zdarzeń zaistniałych przed podjęciem prac nad przedmiotowym planem
16.	31.03.2010r.	Wiesława Bernas ul. Partyzantów 51 26-670 Pionki	nie wyraża zgody na przedstawiony podział działki na pięć dróg i działki o powierzchni 300-400 m;	Działka nr 85/3	Nieruchomość położona jest na terenach 9MN, 10MN i 12MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, 14KDD – droga dojazdowa o szerokości 10m, oraz 26KPJ, 27KPJ i 28KPJ – ciągi pieszo-jezdne o szerokości 10m.		1. -	1. Drogi 14KDD, 26KPJ, 27KPJ i 28KPJ były wyznaczone w „Miejscowym uproszczonym szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego” zatwierdzonym uchwałą nr VI/52/94 Rady Miejskiej w Pionkach z dnia 25 listopada 1994r. i są częściowo wydzielone. Przeprowadzenie ich przez przedmiotową nieruchomość jest niezbędne do zapewnienia obsługi komunikacyjnej sąsiednich działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Powierzchnia działek wynika już z wcześniejszych decyzji planistycznych

Przewodniczący Rady:
Bohdan Tosza

Załącznik nr 3
do uchwały nr VI/63/2011
Rady Miasta Pionki
z dnia 10 lutego 2011r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta w Pionkach rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2.

W skład zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wchodzi:

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna,
- oświetlenie dróg i miejsc publicznych,
- kanalizacja deszczowa.

§ 3.

Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

1. realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,
2. w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne,

3. terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy,
4. pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowe ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady:
Bohdan Tosza

1611

ZARZĄDZENIE Nr 21/2011

STAROSTY OTWOCKIEGO

z dnia 30 marca 2011 r.

**w sprawie zmiany zarządzenia nr 6/2011 Starosty Otwockiego z dnia 4 lutego 2011r.
w sprawie ustalenia średnich miesięcznych kosztów utrzymania mieszkańca
w domach pomocy społecznej na terenie powiatu otwockiego w 2011 roku.**

Na podstawie art. 6 pkt 15 w związku z art. 60 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2009r. Nr 175, poz. 1362, z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Zarządzenie nr 6/2011 Starosty Otwockiego z dnia 4 lutego 2011r. w sprawie ustalenia średnich miesięcznych kosztów utrzymania mieszkańca w domach pomocy społecznej na terenie powiatu otwockiego w 2011 roku, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16 marca 2011r. Nr 37, poz. 1196 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Ustalam średni miesięczny koszt utrzymania mieszkańca w 2011 roku w wysokości dla:

- 1) Dom Pomocy Społecznej „Wrzos” w Otwocku przy ul. Zagłoby 8/10 - 2 347,63zł,

- 2) Dom Pomocy Społecznej „Anielin” w Karczewie przy ul. Anielin - 3 117,37zł,

- 3) Dom Pomocy Społecznej w Otwocku przy ul. Konopnickiej 17 - 2 505,68zł,

- 4) Dom Pomocy Społecznej w Otwocku przy ul. Moniuszki 41 - 2 182,71zł”.

§ 2. Zarządzenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam Sekretarzowi Powiatu.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie od następnego miesiąca przypadającego po miesiącu, w którym zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Starosta:
Bogumiła Więckowska