



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 września 2017 r.

Poz. 7741

UCHWAŁA NR XLVIII/325/2017 RADY MIASTA PIONKI

z dnia 28 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXVIII/176/2016 Rady Miasta Pionki z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki, przyjętego uchwałą Nr XXI/230/2000 Rady Miejskiej w Pionkach z dnia 24 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miasta Pionki uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/176/2016 Rady Miasta Pionki z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr 1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, obszar objęty planem obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 1465/10, 1465/9 oraz wszystkie użytki budowlane działki nr 1465/11, położone w Pionkach przy ul. Polnej.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1, niniejszy plan określa ponadto:

- 1) granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) zabytki,
 - b) krajobrazy kulturowe,
 - c) dobra kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze;
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 4) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Charakter informacyjny mają zapisy części tekstowej planu stanowiące wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) barwny i literowy symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpalery drzew;
- 6) ciągi zieleni izolacyjnej;
- 7) obiekty objęte ochroną planu;
- 8) wymiarowanie elementów planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter wyłącznie informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w planie oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe niniejszej uchwały oraz rysunek, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 2) **rysunek planu** – część graficzna planu, wykonana na mapie w skali 1 : 1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczona symbolem przeznaczenia;
- 4) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami);
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania dopuszczone do lokalizacji na danym terenie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego danego terenu, zajmujące nie więcej niż 40% sumarycznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na tym terenie i/lub nie więcej niż 40% powierzchni tego terenu;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi elewacji budynku względem linii rozgraniczającej teren, bez uwzględnienia: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, wind zewnętrznych, kondygnacji podziemnych i wolnostojących altan śmietnikowych;
- 11) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony głównego wejścia do obiektu lub od strony terenu dostępnego publicznie innego niż teren, na którym znajduje się dany obiekt;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem nie większym niż 12°;
- 13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący pomocnicze funkcje komunikacyjne, parkingowe, magazynowe administracyjne, socjalne lub infrastruktury technicznej, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **kondygnacja pełna** – kondygnacja budynku o powierzchni obrysu nie mniejszej niż 90% powierzchni obrysu kondygnacji parteru;
- 15) **otwarte miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 16) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 17) **terenowe urządzenia sportowe** – odkryte urządzenia do uprawiania sportu lub rekreacji, nieznajdujące się w lub na budynkach.

2. Ustala się następujące kategorie funkcji zabudowy i zagospodarowania użyte dla określenia przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 5 ust. 1:

- 1) **sport i rekreacja** – obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym wypożyczalnie sprzętu sportowego lub turystycznego, boiska, korty tenisowe, baseny i inne wodne urządzenia rekreacyjne, siłownie, łaźnie i sauny, place zabaw, przystanie, plaże, kąpieliska, miejsca wykorzystywane do kąpieli i terenowe urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **obsługa ruchu turystycznego** – obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, w szczególności: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola namiotowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wykluczeniem kempingów, rozumianych jako ogrodzone i strzeżone obiekty turystyczne umożliwiające pobyt w namiotach, samochodach i przyczepach kempingowych;
- 3) **gastronomia** – obiekty służące stałej lub sezonowej działalności polegającej na przygotowywaniu, sprzedaży i zapewnianiu możliwości konsumpcji posiłków lub napojów, w szczególności restauracje, bary, puby, kawiarnie, cukiernie, lodziarnie, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **zieleń urządzona** – zaprojektowana i utrzymywana w stanie zgodnym z projektem zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w szczególności zieleńce i skwery;
- 5) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy;
- 6) **parking** – obiekt służący do przechowywania lub postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 5. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa ruchu turystycznego;

- b) gastronomia,
- c) zieleń urządzona,
- d) zieleń izolacyjna,
- e) parkingi.

3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 pokrywają się z granicami obszaru objętego planem, określonymi w § 1 ust. 2.

4. Ustala się granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego tożsame z granicami obszaru objętego planem, o których mowa w § 1 ust. 2.

5. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 ust. 2.

6. Dla obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego należy zapewnić publicznie dostępne oraz dostosowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do potrzeb osób niepełnosprawnych:

- 1) sanitariaty;
- 2) prysznice.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w odniesieniu do cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji, ustalenia planu ustala się:

- 1) ochronę oraz rekreacyjne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego terenu przyległego do Stawu Górnego w dolinie rzeki Zagożdżonki;
- 2) kształtowanie zabudowy, zagospodarowania i krajobrazu w nawiązaniu do przemysłowego dziedzictwa kulturowego regionu i miasta Pionki;
- 3) nawiązanie do dziedzictwa kulturowego w kształtowaniu zabudowy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się, co następuje:

- 1) Obszar objęty planem w całości leży w obrębie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Kozienicka (PLB140013) objętego ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla którego zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów ww. ustawy i aktów wykonawczych wydanych na jej podstawie.
- 2) obszarze objętym planem zakazuje się działań oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących negatywnie, znacząco oddziaływać na możliwość osiągnięcia celów ochrony obszarów Natura 2000.
- 3) Obszar objęty planem położony jest na obszarze udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka Radomska”, w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 74, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów ani zakazów.
- 4) Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, dla którego, na podstawie rozporządzenia Nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dn. 3 kwietnia 2015 r., obowiązują warunki korzystania z wód ww. regionu, przy czym ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów ww. rozporządzenia.
- 5) Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
 - b) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

- 6) W celu ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
- a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
 - b) zagospodarowanie terenu nakazuje się projektować z uwzględnieniem ograniczenia wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu **US**.
- 7) W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że emisje zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu wynikające z realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 5 ust. 1, nie mogą powodować poza tym terenem przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
- 8) Obszar objęty planem podlega standardom ochrony akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120, poz. 826 z póź. zm.) jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się, co następuje:

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do lokalnych form zabudowy regionalnej lub wysokiej klasy architektury współczesnej.
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynkach: 3, w tym kondygnacji pełnych: 2;
- 3) wzdłuż granicy terenu **US** przyległej do ul. Polnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu nakazuje się nasadzenie i utrzymanie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 1 m, w formie i składzie gatunkowym zapewniającym minimalizację oddziaływania ww. ulicy, w sposób zapewniający izolację optyczną oraz ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem;
- 4) w miejscach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu nakazuje się utworzenie szpalerów drzew z ewentualnym wykorzystaniem istniejących drzew; przy nasadzeniach uzupełniających nakazuje się zastosowanie wyłącznie drzew gatunków występujących lokalnie w formie naturalnej (dąb, brzoza, grab, robinia akacja, klon, sosna), przy czym nakazuje się wykorzystanie drzew tego samego gatunku dla całego pojedynczego szpaleru;
- 5) nie mniej niż 40% powierzchni terenu **US**, łącznie z powierzchniami biologicznie czynnymi, nakazuje się urządzić w postaci powierzchni przepuszczalnych, umożliwiających przenikanie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 6) dopuszcza się lokalizację form wodnych, takich jak pomosty, mostki, itp.;
- 7) nakazuje się stosowanie ujednoczonego wzornictwa elementów małej architektury w obrębie części terenu **US**, realizujących poszczególne funkcje przeznaczenia tego terenu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się, co następuje:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w sposób określony na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających teren **US**;
- 2) dopuszcza się wyłącznie następujące formy konstrukcji i pokrycia dachów:
 - a) dach stromy, o nachyleniu połaci pod kątem od 30° do 40°,
 - b) dach płaski, schowany za attyką przynajmniej w przypadku każdej elewacji frontowej budynku (zwieńczenie elewacji attyką nie dotyczy lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasów, itp.),
 - c) jako pokrycie dachów stromych dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną w wykończeniu i kolorze naturalnym lub imitację tego materiału tej kolorystyce,
 - d) pokrycie dachów płaskich dowolne;
- 3) w przypadku zastosowania, jako wykończenia elewacji, cegły lub płytek ceramicznych dopuszcza się wyłącznie cegłę ceramiczną w kolorze naturalnym, w odcieniu jasnym;
- 4) budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem ich przystosowania i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne i kierujące wózkami - zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

5) przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- a) dróg pożarowych i ewakuacyjnych,
- b) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

§ 10. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, co następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: 30 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 18 m.
- 5) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych przeznaczonych dla użytkowników obiektów w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźników podanych w tabeli poniżej:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Liczba miejsc parkingowych dla samochodów	Liczba miejsc parkingowych dla rowerów
1	2	3	4	5
usługi turystyczne	hotel, pensjonat	pokój	1	min. 2
	ośrodek wypoczynkowy	domek / pokój	1	min. 2
	pole namiotowe	4 miejsca dla namiotów	1-2	min. 4
gastronomia	restauracja, kawiarnia, cukiernia	10 miejsc siedzących	2-3	min. 3

- 6) realizację miejsc parkingowych przeznaczone do obsługi ośrodków wypoczynkowych i pól namiotowych oraz niewymienionych w pkt 5) obiektów funkcji sportu i rekreacji, dopuszcza się wyłącznie w postaci miejsc parkingowych otwartych;
- 7) w przypadku realizacji wbudowanych miejsc parkingowych dla funkcji innych niż wymienione w pkt 6), nakazuje się ich zapewnienie w obsługiwanym budynku.
- 8) nakazuje się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu jednak nie mniejszej niż 2 dla każdego odrębnego parkingu;
- 9) miejsca parkingowe dla rowerów nakazuje się wyposażyć w stojaki umożliwiające wygodne i bezpieczne dla roweru i użytkownika oparcie i przypięcie roweru;
- 10) dopuszcza się lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych dla samochodów przeznaczonych dla osób zatrudnionych w ramach funkcji, o których mowa w pkt 3) w liczbie nieprzekraczającej 10% liczby miejsc przeznaczonych dla użytkowników ww. funkcji;
- 11) każde zgrupowania miejsc parkingowych w liczbie większej niż 12 nakazuje się rozdzielić pasem zieleni urządzonej o szerokości min. 1,5 m od pozostałych zgrupowań miejsc parkingowych;
- 12) maksymalna sumaryczna powierzchnia parkingów z otwartymi miejscami parkingowymi (nie licząc dróg dojazdowych): 1200m²;

- 13) nakazuje się oddzielenie parkingów od obiektów sportowo-rekreacyjnych przy pomocy zabudowy lub pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m;
- 14) lokalizacja parkingów względem innych obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, co następuje:

- 1) realizacja przeznaczenia terenu w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: 3000 m²;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 80° - 100°;
 - c) minimalna szerokość frontów działek: 30 m.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się, że w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 150m od linii terenu cmentarza istniejącego poza obszarem objętym planem, zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie przyległa do tego obszaru istniejąca droga powiatowa (ul. Polna);
- 2) obsługa terenu transportem samochodowym za pomocą zjazdów publicznych z drogi, o której mowa w pkt. 1;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) powiązanie terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej;
 - b) dogodny dostęp pieszy i rowerowy do obiektów użyteczności publicznej w stosunku do wszystkich pozostałych sposobów dostępności w szczególności poprzez projektowanie głównych wejść do obiektów użyteczności publicznej od strony głównych dojazdów, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych lub chodników, przy minimalizacji odległości od przystanków transportu zbiorowego;
 - c) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów umożliwiającej użytkownikom rowerów dogodniejszy dostęp do obiektów względem dostępu użytkowników samochodów.
- 4) dojeżdża i dojazdy w obrębie terenu **US** winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;
- 5) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z zastrzeżeniem przepisu lit. d) poniżej, zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych lub przeciwpożarowych z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez przyłączenia danego obiektu do sieci wodociągowych istniejących na obszarze objętym planem lub poza nim;
 - b) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;

- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakazuje się uwzględnienie funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych ze studni indywidualnych lub ze stawu przyległego do obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenia danego obiektu do sieci kanalizacyjnych istniejących na obszarze objętym planem lub poza nim;
- b) ewentualną rozbudowę sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
- Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- c) zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej lub drenażu, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- b) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację oczyszczalni wód deszczowych oraz studni lub zbiorników chłonnych jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
- c) zakazuje się:
- zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b), po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- a) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i/lub niskiego napięcia;
- b) do zasilania w energią elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
- c) wzdłuż dróg publicznych oraz wewnętrznych przewidzieć możliwość umiejscowienia gazociągu;
- d) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
- e) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zasilania w energią cieplną ustala się:
- a) w nowo planowanych obiektach zakazuje się stosowania indywidualnych kotłowni na paliwa stałe inne niż biomasa lub olej opałowy o niskiej zawartości siarki;
- b) dopuszcza się także zaopatrzenie w energią cieplną z kotłowni gazowych lub poprzez przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, lub też z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.;

- 6) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą sieci telekomunikacyjnych (w tym światłowodowych) lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych;
- 7) z zastrzeżeniem przepisu pkt 9), przebieg nowo planowanej infrastruktury tranzytowej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a pasem drogowym ul. Polnej;
- 8) z zastrzeżeniem przepisu pkt 9), wszystkie nowo realizowane przewody uzbrojenia technicznego terenu dopuszcza się wyłącznie w formie podziemnej;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury;
- 10) nakazuje się zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 15. Dla terenu **US** określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 17. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta:
Zbigniew Belowski



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1465/10, nr1465/9 i części działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Nr XLVIII/325/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r. Rady Miasta Pionki



0 5 10 20 30 40 50 Metrow

Skala 1:1 000

LEGENDA

USTALENIA PLANU

Oznaczenia liniowe

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA

Przeznaczenie terenu

- TEREN SPORTU I REKREACJI

Pozostałe ustalenia planu

- SZPALERY DRZEW
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- 7 m WYMIAROWANIE ELEMENTU PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIONKI Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



SYMBOLIKA		LEGENDA	
	Szpalery drzew		Teren sportu i rekreacji
	Zieleń izolacyjna		Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza		Granica obszaru objętego planem
	7 m wymiarowanie elementu planu		Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
dr inż. arch. Tomasz Zaborowski
mgr Paulina Jamka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/325/2017
Rady Miasta Pionki
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Burmistrza oraz Rady Miasta Pionki w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/325/2017
Rady Miasta Pionki
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778.) Rada Miasta Pionki rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji sportowo-rekreacyjnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - jak następuje:

§ 1. W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji sportowo-rekreacyjnej obejmujących działki nr 1465/10, nr 1465/9 oraz część działki nr 1465/11, położonych w Pionkach przy ul. Polnej, oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia, ustala się, że w granicach jego opracowania nie są planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§ 2. Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej, związane z zainwestowaniem terenów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, jeśli zostaną zlokalizowane na tym obszarze - będą realizowane przez odpowiednich właścicieli i zarządców tej infrastruktury.