

GS.6727.123B.2022.JK

Kozienice, dnia 02.03.2022r

Pracownia Branży Sanitarnej
Ewa Olczuk
Motwica 94
21-518 Sosnówka

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Chinów uchwalonym Uchwałą nr LI/528/2010 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 09.09.2010r /Dz. Urz. Nr 211 poz. 7072 z dnia 16 grudnia 2010 r.

- działka nr 833/1 położona w obrębie geodezyjnym Stanisławice jest na terenie oznaczonym symbolem 01KDG
- działka nr 397/4 położona w obrębie geodezyjnym Chinów jest na terenie oznaczonym symbolem 01KDG, 26KDD, 64ZR

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów.

Lp. 3.

Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu: 01 KDG

Kategoria drogi: krajowa

Klasa drogi: główna

Szerokość w liniach rozgraniczających: 25m

Lp. 33.

Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu: 26 KDD

Kategoria drogi: gminna

Klasa drogi: dojazdowa

Szerokość w liniach rozgraniczających: 10m

§55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 64ZR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy;
 - b) w zakresie przebudowy i odbudowy istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia §8 pkt 10
 - c) zakaz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej;
 - d) nakaz stworzenia warunków odpowiednich dla gniazdowania gatunków objętych ochroną w granicach objętych ustaleniami planu, poprzez nasadzenia właściwych gatunków roślin;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §10 pkt 1, 2, 3, 5 lit. g-q;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- a) obsługa terenu 64ZR z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 26KDD i 32KDD;
- b) utrzymanie istniejących dróg;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 1 pkt 1 lit. b.

Ustalenia ogólne:

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr LI/528/2010

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Chinów, gmina Kozienice, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1. do uchwały, stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozienice, uchwalonego uchwałą nr XXIV/317/2008 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 października 2008 roku.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 stanowiący integralną częścią niniejszej uchwały, oznaczoną jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4. Przedmiot planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ciekach naturalnych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

5) ekologicznych nośnikach energii – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;

6) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7) funkcja równorzędna – należy przez to rozumieć dopuszczenie jednocześnie wszystkich wymienionych w przeznaczeniu podstawowym funkcji lub zamienne ich wprowadzenie na danym terenie;

8) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki, działki dla których zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);

9) kanałach – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

12) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

13) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 14) obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 15) planie - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 16) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 17) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące co najmniej 60% powierzchni tej działki;
- 18) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 19) rowach - należy przez to rozumieć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 3, pkt. 1 uchwały;
- 21) szyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę firmy znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 22) terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia oznaczony według zasad określonych w § 3 ust. 3 uchwały;
- 23) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) urządzeniach wodnych - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 25) urządzeniach turystycznych - należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 26) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 27) usługach turystyki i rekreacji - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe;
- 28) usługach lub obiektach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, wzmożoną emisją hałasu;
- 29) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi: oświaty, zdrowia, kultury, administracji, straży pożarnej);
- 30) usługi sportu - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty do uprawiania sportu odkryte, przykryte w całości lub w części;
- 31) utrzymaniu - należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do przebudowy, odbudowy, konserwacji i remontu;
- 32) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy przy dachach pochyłych lub do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę kominów, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych - przy dachach płaskich i wyrażonych w metrach;
- 33) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) strefa ochronna od cmentarza,
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny
3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:
- 1) oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu według § 4;
 - 2) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

§4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 35MN, 36MN, 37MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 49MN, 50MN, 51MN, 66MN, 67MN, 73MN, 74MN, 75MN, 78MN, 84MN, 88MN, 89MN, 91MN, 99MN, 100MN, 101MN, 102MN, 103MN, 104MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 87MN/U, 98MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) 38RM, 39RM, 48RM, 56RM, 57RM, 65RM, 72RM, 76RM, 79RM, 80RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) 19UT – teren usług turystyki i rekreacji;
- 5) 31U/P – teren usług, produkcji, składów, magazynów, hurtowni;
- 6) 4R, 46R, 54R, 61R, 83R, 92R, 96R – tereny rolnicze;
- 7) 3ZR, 33ZR, 34ZR, 45ZR, 47ZR, 53ZR, 55ZR, 58ZR, 60ZR, 62ZR, 64ZR, 68ZR, 69ZR, 70ZR, 94ZR, 95ZR – tereny łąk i pastwisk;
- 8) 1ZL, 2ZL, 22ZL, 28ZL, 29ZL, 32ZL, 71ZL, 77ZL, 81ZL, 82ZL, 85ZL, 90ZL, 93ZL – tereny lasów;
- 9) 26ZLz, 97ZLz – tereny pod zalesienie, zadrzewienia;
- 10) 27WS, 30WS, 52WS, 59WS, 63WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - kanał;
- 11) 18ZI – teren zieleni izolacyjnej;
- 12) 20ZD – tereny ogródków działkowych;
- 13) 86ZC – teren cmentarza;
- 14) 17KSP – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 15) Układ komunikacyjny, powiązany z systemem infrastruktury technicznej wyznaczają tereny oznaczone symbolami:
 - a) KDGP – przeznaczenie pod drogi ruchu przyspieszonego klasy „GP”
 - b) KDG – przeznaczone pod drogi główne klasy „G”;
 - c) KDZ – przeznaczone pod drogi zbiorcze klasy „Z”;
 - d) KDL – przeznaczone pod drogi lokalne klasy „L”;
 - e) KDD – przeznaczone pod drogi dojazdowe klasy „D”;

§5. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w obszarach przestrzeni publicznych na zasadach wynikających z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
 - 2) nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia oraz zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów reklamowych określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia w zakresie zasad umieszczania urządzeń technicznych i zieleni określone są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej niniejszej uchwały;
2. Pozostałe ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§6. Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

1) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD jako istniejące drogi publiczne, wymagające przebudowy i dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale.

§7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;
- 2) dla elewacji budynków obowiązuje stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno; zapis ten nie dotyczy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 5) nakaz uzupełnienia ogrodzeń od dróg publicznych zielenią ciągłą w formie żywopłotów do wysokości 1,5m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 8) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.

§8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizowanie zabudowy pod warunkiem wcześniejszego lub jednoczesnego uzbrojenia działki budowlanej w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, chyba, że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 4) zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 6) prowadzenie prac budowlanych w terenach 38RM, 40MN, 66MN, 98MN/U, 99MN, 100MN ze szczególnym uwzględnieniem migracji ptaków objętych ochroną, zgodnie z §10 pkt 5, lit. g;
- 7) zapis pkt. 6 stosuje się również do pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 6 w przypadku stwierdzenia występowania dodatkowych siedlisk ptaków w wyniku przeprowadzonych inwentaryzacji na etapie pozwolenia na budowę;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) w zakresie przebudowy i odbudowy istniejącej zabudowy obowiązują parametry i wskaźniki:
 - a) maksymalna całkowita powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) wysokość zabudowy do 10m.

§9. Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku wydzielenia nowych działek budowlanych szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi minimum 25m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 35m dla zabudowy zagrodowej, 40m dla terenu obiektów usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów i hurtowni, 25m dla zabudowy usługowej i usług turystycznych, chyba że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3000 m² dla zabudowy zagrodowej, 4000 m² dla terenu obiektów usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów i hurtowni, 1500m² dla zabudowy usługowej i usług turystycznych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych pod budowę stacji transformatorowych.

§10. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar planu położony jest częściowo w granicach otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego im. Prof. Ryszarda Zaręby według rysunku planu;

2) dla całego terenu objętego ustaleniami planu położonego w granicach otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

3) obszar planu jest w całości położony w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Kozienicka” PLB140013, będącego potencjalnym obszarem specjalnej ochrony ptaków. Wszelkie działania na tym terenie powinny być zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi tego obszaru;

4) obszar planu jest częściowo położony w granicach obszaru Natura 2000 z Dyrektywy Siedliskowej „Puszcza Kozienicka”. Wszelkie działania na tym terenie powinny być zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi tego obszaru;

5) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:

a) dla działek budowlanych minimalną powierzchnię czynną biologicznie, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 35MN, 36MN, 37MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 49MN, 50MN, 51MN, 66MN, 67MN, 73MN, 74MN, 75MN, 78MN, 84MN, 88MN, 89MN, 91MN, 99MN, 100MN, 101MN, 102MN, 103MN, 104MN, 87MN/U, 98MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie;

c) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;

d) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;

e) nakaz uwzględnienia w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) w ternach oznaczonych symbolami: 17KSP, 31U/P obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od istniejących terenów mieszkaniowych.

g) potencjalne siedliska ptaków będących pod ochroną, występujące na obszarze objętym opracowaniem planu należy zachować i maksymalnie chronić przed zniszczeniem,

h) zakaz wprowadzania w terenach bezpośrednio przyległych do dróg 01KDGP, 02KDGP, 01KDG, 01KDZ, 03KDL, 16KDD, 17KDD, 28KDD roślinności zwabiającej ptaki objętych ochroną;

i) obowiązek zachowania niezabudowanych pasów ochronnych wzdłuż cieków naturalnych i kanałów (o szerokości każdorazowo uzgodnionej z administratorem cieku) w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w korytach cieków naturalnych i kanałów, a także dla ochrony ich otuliny biologicznej

j) utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej, w miarę możliwości, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni łęgowej towarzyszącej ciekom;

k) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej cieku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

l) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;

m) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz urządzeń wodnych;

n) ochrona śródlądowych wód powierzchniowych i urządzeń wodnych według przepisów odrębnych;

o) inwestycje kolidujące z urządzeniami wodnymi należy uzgadniać z właściwym zarządcą tych urządzeń;

p) zakaz składowania odpadów; czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

q) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu.

r) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości do cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

§11. Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Obejmuje się ochroną konserwatorską poniższy obiekt przedstawiony na rysunku planu:

a) pozostałości zabytkowego cmentarza w Chinowie;

b) w odniesieniu do objętego ochroną obiektu, o którym mowa w pkt. 1 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:

- zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym;

- wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu muszą być prowadzone w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2) W zasięgu strefy ochrony stanowiska archeologicznego działania inwestycyjne w tym prace ziemne prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

a) plan ustala budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, (w uzgodnieniu z właścicielem sieci oraz zarządcą drogi w oparciu o przepisy odrębne) i oznaczonych w następujący sposób:

b) ustala się zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

- sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane w planowanych i przewidzianych do przebudowy pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową,

- położenie i parametry techniczne sieci podlegają uszczegółowieniu w projektach budowlanych,

- w pasach drogowych ulic sieci infrastruktury technicznej powinny być sytuowane z zachowaniem przedstawionego na rysunku położenia pod określonym elementem składowym ulicy (jezdnia, chodnikiem, trawnikiem itp.); odległości pomiędzy poszczególnymi sieciami oraz odległości od charakterystycznych linii pasa drogowego, podlegają uszczegółowieniu w projektach budowlanych,

- w pasach drogowych ulic istniejących sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego mogą być, w przypadkach uzasadnionych, sytuowane w sposób inny niż przedstawione na rysunku planu, pod warunkiem wykazania w projekcie budowlanym, że odmienne usytuowanie nie utrudni przewidzianej w planie przebudowy ulicy oraz usytuowania pozostałych sieci,

- w przekrojach istniejących i planowanych pasów drogowych (poza jezdniami) należy uwzględnić lokalizację istniejących i planowanych linii kablowych elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz istniejących i planowanych kablowych sieci teletechnicznych nie pokazanych na rysunku planu; parametry, szczegółowy przebieg i lokalizacja sieci określone zostaną w projektach budowlanych,

- w pasach drogowych planowanych dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi,

- rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeby zabudowy na terenach przyległych nie objętych planem, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne (potencjalni użytkownicy sieci),

- przyłącza nieruchomości do ciągów ulicznych sieci infrastruktury technicznej powinny, w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przebiegać prostopadłe do osi podłużnej ulicy; w technicznie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się przebieg skośny pod kątem nie mniejszym niż 45°, do osi podłużnej ulicy, o ile nie utrudni to przyłączenia do sieci ulicznej nieruchomości sąsiednich,
- w przypadku konieczności przeprowadzenia tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową,
- stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w granicach planu na terenach o innym przeznaczeniu pod warunkiem nie naruszenia wynikających z niniejszego planu przepisów szczególnych oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich - uszczegółowienie w projekcie budowlanym,

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie w wodę z wodociągu komunalnego z sieci rozdzielczej o średnicach od 110 do 150mm zlokalizowanej we wszystkich istniejących drogach objętych granicą obowiązywania ustaleń planu, jak i w drogach zlokalizowanych poza obszarem planu, a bezpośrednio z nim sąsiadującymi;
- b) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy systemu wodociągowego należy przyjąć obowiązujące programy;
- c) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- d) przy realizacji nowych i modernizacji istniejących ujęć i sieci wodociągowych, w obszarze planu, obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych;
- e) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- f) dopuszcza się realizowanie zabudowy pod warunkiem wcześniejszego lub jednoczesnego uzbrojenia działek budowlanych w sieć wodociągową;

3) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do układu kanalizacyjnego m. Kozienice za pośrednictwem istniejącej przepompowni KGK Kozienice – SUW Słoneczna w Kozienicach;
- b) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- c) możliwość utrzymania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- d) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu kanalizacji ściekowej należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi programami;
- e) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- f) dopuszcza się realizowanie zabudowy pod warunkiem wcześniejszego lub jednoczesnego uzbrojenia działek budowlanych w sieć kanalizacyjną,
- g) zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych;
- h) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do gruntu;
- i) wody opadowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
- b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcą drogi;
- c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy sieci gazowej należy przyjąć obowiązujące programy;
- d) mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- e) linię ogrodzeń w odległości min. 0,5m od gazociągu;
- f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
 - c) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic;
 - d) możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych jedynie przez właściciela sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
 - e) budowę nowych słupowych lub wnetrzowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe;
 - f) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - g) minimalna powierzchnia działki pod stację transformatorową 25m²;
 - h) utrzymanie korytarza wolnego od budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym określonych w przepisach odrębnych o szerokości po 7,5m od osi linii napowietrznej 15 kV ;
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną nowo przyłączanych obiektów z sieci energetycznej realizowane będzie na zasadach określonych w warunkach przyłączenia do sieci oraz umowach przyłączeniowych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) zasilanie w ciepło odbiorców ze źródeł indywidualnych;
 - b) nakaz stosowania ekologicznych nośników energii; preferowane czynniki grzewcze to: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 7) W zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) obsługę przez dotychczas funkcjonujące automatyczne centrale telefoniczne;
 - b) w obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące, słupy linii napowietrznych i słupki kablowe;
 - c) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci;
 - d) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi z dopuszczeniem przebiegu napowietrznych linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu służebności gruntowej;
 - e) utrzymanie istniejących anten i masztów telefonii komórkowej;
- 8) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:
- a) obowiązek zbiórki stałych odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach, indywidualnych lub wspólnych dla kilku nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzeniem segregacji odpadów;
 - b) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez Gminę;

§13. 1. Ustala się zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych lub postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa – minimum 2 stanowiska, wliczając miejsca garażowe;
 - b) obiekty handlowe, usługowe, administracyjne – minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² p.uż.;
 - c) usługi turystyczne – hotele, motele, pensjonaty itp. – minimum 25 stanowisk na każde 100 łóżek;
 - d) obiekty gastronomiczne – minimum 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - e) obiekty produkcji, składów, magazynów, hurtowni – minimum 40 stanowiska na 1000 m² p.uż., w tym stanowiska dla samochodów ciężarowych;
 - f) terenu obsługi komunikacji samochodowej – minimum 10 stanowisk na jeden obiekt;
 - g) ogródki działkowe – minimum 1 stanowisko na 1000m²;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny tworzą ulice następujących klas technicznych:
- a) główne ruchu przyspieszonego – oznaczone w planie symbolem KDGP;
 - b) główne – oznaczone w planie symbolem KDG;
 - c) zbiorcze – oznaczone w planie symbolem KDZ;

- 3) obsługujący układ komunikacyjny tworzą ulice następujących klas technicznych:
- a) lokalne - oznaczone w planie symbolem KDL;
 - b) dojazdowe - oznaczone w planie symbolem KDD;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny, obsługujący teren objęty planem składa się z drogi krajowej Nr 48 relacji Tomaszów Mazowiecki - Koźienice - Kock i drogi krajowej Nr 79 relacji Warszawa- Koźienice - Kraków - Bytom;
- 5) obsługujący układ komunikacyjny składa się z ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych. Są to ulice istniejące, których trasy zostały wykorzystane w planie oraz projektowane, których przebieg ustalono w niniejszym planie;
- 6) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
- 7) w ramach inwestycji, w granicach terenu jej realizacji inwestor zobowiązany jest zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami pkt. 1.;
- 8) ustanawia się zakaz lokalizowania w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic nowych obiektów budowlanych nie służących komunikacyjnej funkcji ulicy, innych niż sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego oraz przyłączy do tych sieci sytuowanych z zachowaniem zasad określonych w obowiązujących przepisach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego (ulic, ścieżek rowerowych, przystanków komunikacji zbiorowej) i różniące się od rozwiązań docelowych uznaje się za tymczasowe;
- 10) w liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się umieszczenie ciągów infrastruktury wspólnego użytku oraz odcinków przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami i na warunkach zarządcy ulicy;
- 11) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynoszą:
- a) drogi ruchu przyspieszonego KDGP 10.00m;
 - b) drogi główne KDG 10.00 m;
 - c) drogi zbiorcze KDZ 8.00 m;
 - d) drogi lokalne KDL 8,00 m;
 - e) drogi dojazdowe KDD 6.00 m;
 - f) drogi wewnętrzne KDW 5.00 m.
- 12) powyższe ustalenia obowiązują w przypadku, gdy ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
2. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie;
 - 2) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne, itp;
 - 3) parametry dla postulowanych ścieżek rowerowych w drogach ustala się następująco:
 - a) szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej - 1,50m;
 - b) szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej - 2,00m;
 - c) szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej + ruch pieszy - 2,50m;
 - d) szerokość ścieżki rowerowej dwukierunkowej z której mogą korzystać piesi - 4,00m.
3. Wprowadza się zakaz obsługi bezpośredniej terenów przyległych do ulic klasy GP i G, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§85. Ustalenia dla obiektów grupujących miejsca pracy

- 1) W przypadku realizacji nowych oraz dokonywania przebudowy, remontów lub adaptacji obiektów grupujących miejsca pracy, ustala się realizację podpiwniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wymogów obrony cywilnej.

§86. Ustalenia z zakresu Obrony Cywilnej

- 1) istniejące, na terenie objętym planem studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;

- 2) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki;
- 3) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
- 4) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- 5) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi.

§87. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty określa się następująco:

- 1) 20% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolami MN;
- 2) 25% - dla terenów przeznaczonych pod usługi, składy i magazyny oznaczone na rysunku planu symbolami U/P, dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami UT, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U oraz dla terenów przeznaczonych obsługę komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem KSP;
- 3) opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie dotyczy nieruchomości komunalnych.

§88. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Mirosław Pułkowski
Zastępca Burmistrza ds. Technicznych

W załączeniu:
- wyrys z planu

Sprawę prowadzi: Joanna Kwaśnik
tel: 486117152



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą LI/528/2010 z dnia 2010-09-09 oraz XXI/190/2016 z dnia 2016-09-20

Załącznik do sprawy GS.6727.123.2022.JK, data wydania 2022-03-02
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 833/1 z obrębu Stanisławice, numer 397/4 z obrębu Chinów

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Mirosław Pułkowski
Zastępca Burmistrza ds. Technicznych

Gmina Kozienice
kozienice.pl

Kozienice
idealne na szczęście

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LI/528/2010 z dn. 09.09.2010 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU



Drogi dojazdowe



Drogi główne



Drogi lokalne



Drogi wewnętrzne



Drogi zbiorcze



Projektowana droga główna ruchu przyspieszonego



Teren obsługi komunikacji samochodowej - stacja benzynowa



Tereny cmentarzy



Tereny lasów



Tereny łąk i pastwisk



Tereny obiektów produkcyjnych, usług, składów, magazynów, hurtowni



Tereny ogródków działkowych



Tereny pod zalesienie, zadrzewienia



Tereny rolnicze



Tereny usług turystyki i rekreacji



Tereny wód powierzchniowych - Kanał Rusin



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami



Tereny zabudowy zagrodowej



Tereny zamknięte



Tereny zieleni izolacyjnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Obiekty będące w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków



Strefa ochronna od cmentarza



Strefa ochrony archeologicznej



Strefa ochrony konserwatorskiej



Zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%



Granica Kozienickiego Parku Krajobrazowego



Proponowana granica PLH14_15 Natura 2000 - Puszcza Kozienicka



Granica otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego



Granica PLB 140013 Natura 2000 - Ostoja Kozienicka



Granica rolno-leśna



Istniejące rowy melioracyjne



Sugerowane podziały na odrębne działki budowlane



Stanowiska archeologiczne

