

GS.6727.123A.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 miejscowości Łuczynów gmina Kozienice uchwalonym Uchwałą nr XXI/190/2016 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20.09.2016r /Dz. Urz. Nr - poz. 9593 z dnia 10 listopada 2016 r.

- działka nr 235/7 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MN 14, KDG
- działka nr 235/12 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MN 14, 4MN
- działka nr 235/13 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 4MN
- działka nr 240/9 położona jest na terenie oznaczonym symbolem KDG, KK 2

### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów.**

#### **§ 20. Ustalenia dla terenów 2MN 1 do 2MN 14**

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN 1 do 2MN 14 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcję usługową na warunkach określonych w definicji przeznaczenia dopuszczalnego.
2. Tereny częściowo rozparcelowane i zabudowane.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub wymianę istniejących budynków mieszkalnych.
4. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 9 ust. 1.
5. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
6. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,8, wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy 0,05.

#### **§ 22. Ustalenia dla terenów 4MN**

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjalną.
2. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 9 ust. 1.
3. Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni każdej nowotworzonej działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
4. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,3, wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy 0,05.

L.p. 2.

Symbol drogi oznaczonej na rysunku planu: KDG

Klasa drogi: Droga główna

Kategoria drogi: Droga krajowa istniejąca

Szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m

## Ustalenia ogólne:

### Rozdział 1.

#### ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice - Uchwała Nr XXIV/317/2008 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 października 2008 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łuczynów gmina Kozienice, zwany w dalszej części Uchwały „planem”.

§ 2. Rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000 w wersji elektronicznej i 1:2 000 w wersji papierowej, stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kozienicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik Nr 3.

### Rozdział 2.

#### USTALENIA PODSTAWOWE PLANU

§ 5. 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 kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady remontów, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 6. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

1. Ilekróć w tekście niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) alternatywnych i niekonwencjonalnych źródeł energii - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych, na których realizuje się inwestycję;
- 3) gruncie naturalnym - należy przez to rozumieć grunt, którego szkielet powstał w wyniku procesów geologicznych; do gruntów naturalnych zaliczamy grunt rodzimy i grunt nasypowy (grunt naturalny przerobiony w wyniku działalności człowieka);
- 4) inwestycji - należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zagospodarowanie działki;



- 5) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku (w tym poddasze);
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) modernizacji - należy przez to rozumieć wszelkie działania związane z unowocześnieniem, usprawnieniem oraz trwałym ulepszeniem (w tym remontem) istniejącego obiektu budowlanego, prowadzącym do zwiększenia jego wartości użytkowej;
- 8) naturalnym pokroju drzew - należy przez to rozumieć kształt i wysokość korony drzewa właściwe dla gatunku i nie wymagające sztucznego kształtowania w celu uzyskania określonych gabarytów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; ograniczenie nie dotyczy wysuniętych poza ten obszar schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 10) nośnikach informacyjnych - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków. Przyjmuje się, że powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynków na działce;
- 13) reklamie wielkopowierzchniowej - należy przez to rozumieć tablicę lub formę reklamową stojącą na elementach konstrukcyjnych niezależnych od zabudowań kubaturowych, której powierzchnia przekracza 3 m<sup>2</sup>;
- 14) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 15) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 16) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki budowlanej wyrażony w procentach.

2. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących ustawach i przepisach wykonawczych do tych ustaw.

## **§ 7. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych**

1) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- symbol literowy przeznaczenia terenu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie odległości pomiędzy liniami,
- projektowana ścieżka rowerowa,

2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- granica otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego,
- granica Kozienickiego Parku Krajobrazowego
- linie energetyczne SN 15 kV i 30 kV ze strefą uciążliwości,
- tereny kolejowe zamknięte,

3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- istniejące główne sieci wodociągowe,
- istniejące główne kolektory kanalizacji sanitarnej,
- istniejące wody stojące,
- istniejące kapliczki przydrożne,



- granica gminy.

**§ 8.** Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1U-P - tereny projektowanej aktywności gospodarczej,
- 2U-P - tereny istniejących zakładów produkcyjnych,
- 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości zabudowane,
- 2MN - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zabudowane częściowo,
- 3MN - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną niezabudowane,
- 4MN - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną sąsiadujące z kozienickim parkiem krajobrazowym,
- 5MN - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach ulegających podtopieniom,
- IW - teren przeznaczony pod stację uzdatniania i ujęcie wody,
- IE - tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe,
- US - teren przeznaczony pod sport i rekreację,
- ZN - tereny przeznaczone pod zieleń naturalną,
- ZL - tereny przeznaczone pod zieleń leśną,
- R - tereny przeznaczone pod uprawy rolnicze,
- W - tereny otwartych rowów odwadniających,
- KDGP - projektowana obwodnica Kozienic - droga krajowa,
- KDG - istniejąca droga główna krajowa Nr 48,
- KDL - istniejąca i projektowane drogi lokalne,
- KDD - istniejące i projektowane drogi dojazdowe,

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

**§ 9.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązujące ustalenia:

a) wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy; ustala się, że odległość ściany projektowanych budynków od linii rozgraniczającej projektowane drogi nie może być mniejsza niż:

- 20,0 m od krawędzi jezdni dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP i KDG; na rysunku przyjęto, że jest to 10 m od linii rozgraniczającej drogi,
- 8,0 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 6,0 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 5,0 m od brzegu wód stojących oraz linii rozgraniczającej terenów otwartych rowów odwadniających,
- odległość od linii lasu wg przepisów odrębnych, lecz nie mniej niż 12,0 m,
- odległość od terenów zieleni naturalnej min. 5,0 m (dla terenów ZN 4 min. 4,0 m),

b) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka;

c) wprowadzenie zasady budowy jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;

d) wprowadzenie zasady zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej;

e) zakazuje się zabudowy szeregowej. Zabudowa bliźniacza może być sytuowana jedynie w uzasadnionych przypadkach i nie upoważnia do zmniejszenia normatywnej powierzchni działki budowlanej dla każdego segmentu;

f) ustalenie kolorystyki budynków. Dla elewacji kolory pastelowe, dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor. Zakazuje się wykańczania budynków panelami plastikowymi, szkłem i odpadami ceramicznymi;

g) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;



h) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej (podpiwniczenia) dla budynków mieszkalnych. Dla obiektów przemysłowo – usługowych dopuszcza się podpiwniczenie przy zastosowaniu odpowiednich technologii odwadniających;

i) maksymalna wysokość kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m;

j) nakazuje się realizację dachów o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dla obiektów usług i budynków gospodarczych dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, pod warunkiem zastosowania podobnych kształtów dachów w ciągach i zespołach zabudowy w poszczególnych terenach;

k) lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego. Dopuszcza się sytuowanie garaży i bud. gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich w granicach działek sąsiadujących oraz jako wolnostojących w odległości min. 3,0 m od granicy działki;

l) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, oraz powstanie budowli i urządzeń punktowych, sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem;

m) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych (retencyjnych) na terenach rolnych oraz na terenach budowlanych (jako forma odwodnienia).

## 2. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:

a) zakazuje się sytuowania reklam wielkopowierzchniowych wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4 MN i 5 MN;

b) dopuszcza się sytuowanie reklam, szyldów i znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m<sup>2</sup>, dopuszcza się jedną reklamę lub szyld tej wielkości na budynku - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej,

c) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach i w zasięgu 1 m od ich koron, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy (pomnikach, obeliskach, fontannach i.t.p.) oraz gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii energetycznych, transformatorach e.c.t.),

d) dopuszcza się sytuowanie reklam wielkopowierzchniowych na terenach oznaczonych symbolami 1UP i 2UP w postaci wolnostojącej lub usytuowanej na zabudowaniach. Łączna powierzchnia reklam nie może być większa niż 10,0 m od strony każdej z dróg publicznych.

## 3. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:

a) nakaz lokalizowania ogrodzenia działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg ustalonych przez Plan oraz w odległości min. 1,5 m od rowów melioracyjnych oraz 10,0 m od brzegu rzeki Chartówki. Dopuszcza się fragmentaryczne cofnięcie ogrodzenia w głąb działki przy wjazdach lub w innych uzasadnionych przypadkach;

b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych wzdłuż linii rozgraniczających z ciągami komunikacyjnymi;

c) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,80 m.

d) na terenie zabudowy mieszkaniowej nakazuje się realizację ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu albo z przerwami w podmurówce szerokości min. 15,0 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;

e) w przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań trójkątów widoczności minimum 5 x 5 m.

## § 10. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. W granicach ustaleń Planu zakazuje się lokalizowania nowych inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie dotyczy to inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców (np. fryzjer, kosmetyczka, krawiec, sklep spożywczy lub z drobnymi artykułami przemysłowymi), a także usługi oświaty, zdrowia, sportu.

3. Nakazuje się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych na planie z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy. Nakazuje się przywrócenie ciągłości rowów, których fragmenty zlikwidowano w związku z nową zabudową.



4. Zmiana przebiegów rowów melioracyjnych, ich przekrycia lub innego ograniczenia przepływu wody oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z kanałem Rusin i rzeką Chartówką wg wymagań przepisów odrębnych.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek i cieków w zakresie utrzymania ich w należyтым stanie.
6. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.
7. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu, wód powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych.
8. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, jej odpowiednie zdeponowanie oraz przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
9. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialność właścicieli działek za sprawowanie opieki nad obiektami przyrodniczymi znajdującymi się na terenie działek, a zwłaszcza zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych i śródpolnych.
10. Nakazuje się stosowanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
11. Obowiązuje zakaz wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków.
12. Zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych na całym terenie.
13. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczaniem:
  - nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
  - ustala się, że czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, a także koks i węgiel w odpowiednich paleniskach zapewniających ograniczoną emisję spalin.
14. Nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
15. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej; nie dotyczy to terenów 1U-P i 2U-P pod warunkiem, że hałas generowany na tych terenach nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.
16. Nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 50%, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
17. Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych na całym terenie.

#### **§ 11. Kształtowanie przestrzeni dróg publicznych**

1. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew o naturalnym pokroju nie przekraczającym 5,0 m wysokości.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.
5. Lokalizacja nośników reklamowych i informacyjnych w rozumieniu §9
6. Lokalizowanie infrastruktury technicznej na zasadach opisanych w §33

#### **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° (+/- 40°) za wyjątkiem sytuacji uwarunkowanych w terenie.



4. Szerokość frontu działek min. 18,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

**§ 13.** W granicach planu prawną ochroną objęte są:

1. Teren otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego w południowo-zachodniej części wsi, którego granice określono na rysunku planu. Na obszarze tym obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 11 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Kozienickiego Parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1980). Cały teren planu położony jest na obszarze NATURA 2000 – Ostoja Kozienicka – PLB 140013. Obowiązują na nim ograniczenia wynikające z ustaleń dla tego terenu.

**§ 14.** Plan określa uciążliwość sieci przebiegających przez teren:

1. Zasięg uciążliwości projektowanej obwodnicy miasta KDGP – 20,0 m od krawędzi jezdni.
2. Zasięg uciążliwości linii energetycznych 15 kV i 30 kV po 7,5 m od osi w obie strony. Obowiązuje w nim zakaz zabudowy.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY**

**§ 15.** W granicach planu nie stwierdzono istnienia obiektów zabytkowych lub znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej.

**§ 16.** W granicach planu nie wyznaczono stanowisk archeologicznych, a także pomników przyrody.

## **Rozdział 6.**

### **UKŁAD DROGOWO-ULICZNY**

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych funkcji dróg /ulic/:

1. Wyznacza się fragment obwodnicy miasta Kozienice, która przejmie na tym obszarze dotychczasowe funkcje drogi krajowej Nr 79. Obwodnica, oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP, szerokości 40,0 m, przebiega wzdłuż toru kolejowego. Do czasu budowy obwodnicy droga krajowa Nr 79, której linia rozgraniczająca stanowi granicę opracowania od strony północno-wschodniej pozostanie w istniejących liniach rozgraniczających (szer. 25,0 m). Sieć drogowa osiedla Łuczynów powiązana z obwodnicą wyłącznie poprzez drogę KDL 2. Nie przewiduje się żadnych wjazdów na drogi wewnętrzne lub działki z tej drogi.

2. Utrzymuje się przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m istniejącej drogi krajowej Nr 48 jako drogi głównej oznaczonej symbolem KDG. Ustala się wykonanie po obu stronach jezdni pasów zieleni izolacyjnej o szerokości ca 2,5 m, a poza pasami zieleni dróg odbarczających na odcinkach, gdzie zabudowa sąsiaduje bezpośrednio z tą drogą.

3. Utrzymuje się przebieg istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL 1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 14,0 do 15,0 m. Projektuje się drogę lokalną KDL 2 łączącą tereny po obu stronach toru kolejowego. Szerokość tej drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m.

4. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych w obrębie własnych działek wg następujących ustaleń:

- a) dla handlu, gastronomii, produkcji i usług min. 20 stanowisk na 1000m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, gastronomicznej lub usługowej, ale minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni
- b) dla terenów zabudowy jednorodzinnej – dwa stanowiska na każdej działce (w tym garaże)

5. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej zostaną poprowadzone w granicach ulic we władaniu gminy pod chodnikami i ew. pod pasami zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) pomiędzy jezdnią i chodnikiem. Dopuszcza się sytuowanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej pod jezdnią. W szczególnych wypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej po terenie działek prywatnych za porozumieniem stron.

6. Nie dopuszcza się sytuowania infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem ZL.

8. Dopuszcza się możliwość adaptacji i wyznaczenia nieoznaczonych na planie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných niezbędnych dla użytkowania terenów zabudowy jednorodzinnej oraz dokonania podziałów terenów na działki pod zabudowę wg zasady:

- drogi te nie mogą być wyprowadzone z dróg głównych klasy G i GP,
- dojazd nie przekraczający długości 30 m – szerokość min. 5,0 m,



- dojazd dłuższy niż 30 m - szerokość min. 6,0 m,
- drogi powinny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego. Gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu musi być zakończona placykiem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m dla terenów zabudowy jednorodzinnej lub 15,0 x 15,0 m dla terenów usług,
- w przypadku wydzielania nowych dróg nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności” 5,0 x 5,0 m.

## **Rozdział 7.**

### **ZASADY UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO TERENU**

#### **§ 32. Infrastruktura**

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania.
2. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Majdany poprzez sieci gminnej kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej. Zakazuje się wprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu. Zakaz budowania przydomowych oczyszczalni. Ścieki z zakładów produkcyjnych i usługowych winny być indywidualnie podczyszczane do stanu umożliwiającego wprowadzenie do gminnej kanalizacji sanitarnej.
3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren działki własnej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych po podczyszczeniu poprzez separator do istniejących rowów melioracyjnych.
4. Ustala się, że czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, koks i węgiel w odpowiednich paleniskach zapewniających niską emisję spalin, a także alternatywne i niekonwencjonalne źródła energii.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania. Sieć elektroenergetyczna zostanie rozbudowana zgodnie z potrzebami dla tego terenu.
6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych i kontenerowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 10,0 m lub wewnętrznych na działkach odbiorców generujących największe zapotrzebowanie energii.
7. Sieci gazowe będą przeprowadzone w drogach publicznych w granicach linii rozgraniczających w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń.
8. Zachowuje się istniejące na terenie sieci telekomunikacyjne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, a także budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
9. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów. W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio wyznaczone miejsca pod selektywną zbiórkę odpadów stałych w podziale na 4 rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne. Dopuszcza się realizację śmietników wspólnych dla kilku działek.

#### **§ 33. Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:
  - 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MN.
  - 25% dla terenów przeznaczonych pod usługi oznaczone symbolami U-P.
  - 20% dla terenu przeznaczonego pod obiekty i urządzenia sportowe oznaczonego symbolem US.
  - 0,1% dla terenów należących do Skarbu Państwa i Gminy Koźienice

## **Rozdział 8.**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**




§ 34. Dla spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenie planu.

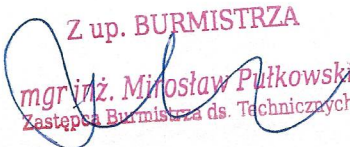
§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

W załączeniu:

- wyrys z planu

  
Sprawę prowadzi: Joanna Kwaśnik  
tel: 486117152

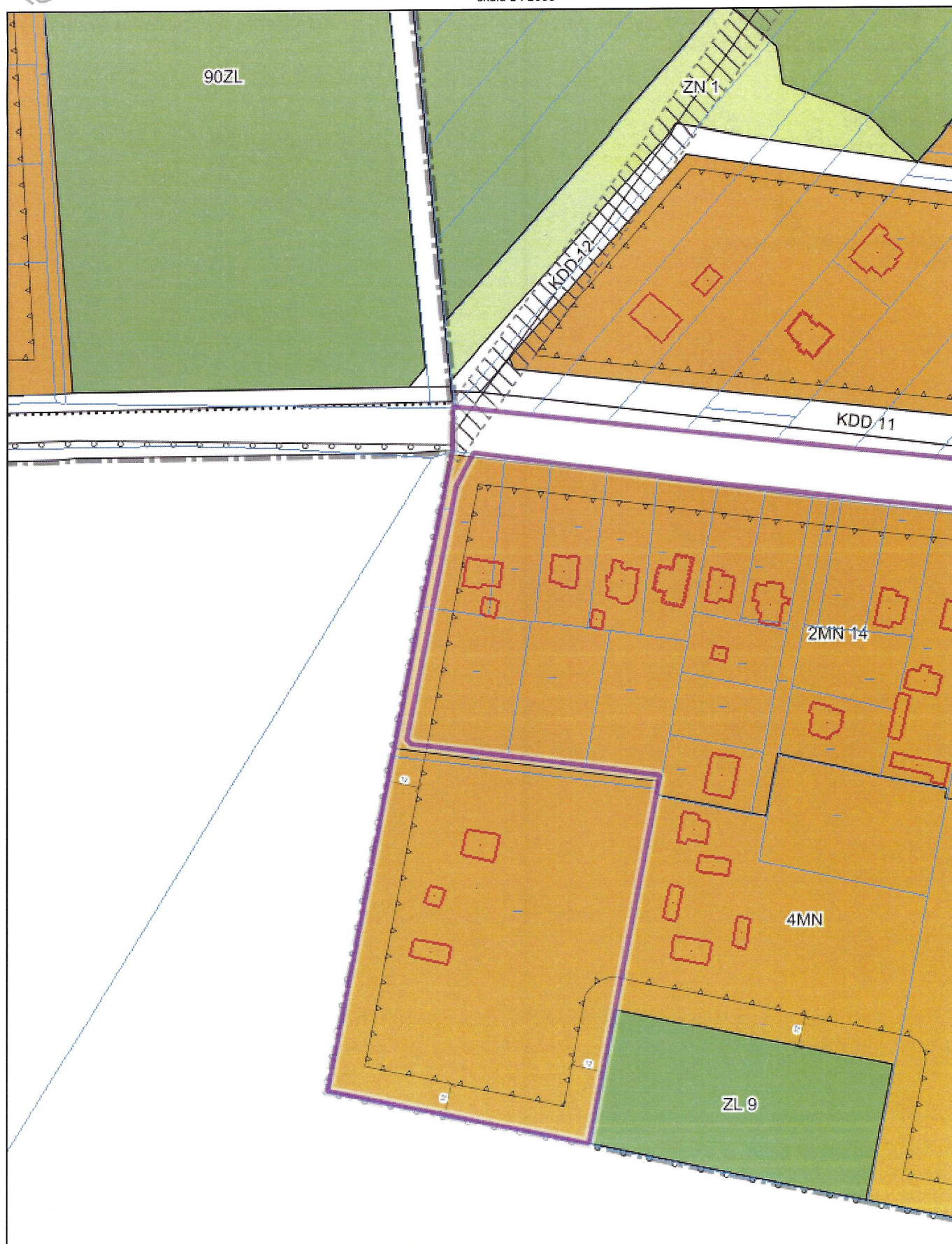
Z up. BURMISTRZA  
  
mgr inż. Mirosław Pułkowski  
Zastępca Burmistrza ds. Technicznych





**Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XXI/190/2016 z dnia 2016-09-20**

Załącznik do sprawy GS.6727.123A.2022.JK, data wydania 2022-03-02  
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 235/7 z obrębu Łuczynów, numer 235/12 z obrębu Łuczynów, numer 235/13 z obrębu Łuczynów, numer 240/9 z obrębu Łuczynów

**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 XXI/190/2016 z dn. 20.09.2016 r.

## OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

## PRZEZNACZENIA TERENU



Istniejąca droga krajowa nr 48



Istniejące i projektowane drogi dojazdowe



Istniejące i projektowane drogi lokalne



Projektowana obwodnica Kozienic - droga krajowa



Teren przeznaczony pod sport i rekreację



Teren przeznaczony pod stację uzdatniania i ujęcia wody



Tereny istniejących zakładów produkcyjnych



Tereny kolejowe zamknięte



Tereny otwartych rowów odwadniających



Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach nawodnionych



Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niezabudowane



Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sąsiadujące z Kozienickim Parkiem Krajobrazowym



Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zabudowane częściowo



Tereny projektowanej aktywności gospodarczej



Tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe



Tereny przeznaczone pod uprawy rolne



Tereny przeznaczone pod zieleni leśną



Tereny przeznaczone pod zieleni naturalną



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości zabudowane

## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Istniejące wody stojące



Strefa uciążliwości linii elektroenergetycznych SN 15 kV i 30 kV



Granica Kozienieckiego Parku Krajobrazowego



Projektowana ścieżka rowerowa



Granica otuliny Kozienieckiego Parku Krajobrazowego



Linie energetyczne SN 15 kV i 30 kV



Istniejąca kapliczka przydrożna

