

GS.6727.223.2021.JS

Kozienice, dnia 08.04.2021r

**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 geodezyjnym miasta Kozienice i obrębie geodezyjnym PSK Kozienice - zwanego Kozienice Północ uchwalonym Uchwałą nr XVIII/163/2012 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 23.02.2012r /Dz. Urz. Nr - poz. 3022 z dnia 29 marca 2012r/

- działka nr 5101 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 01KDGP, 01KDL

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

Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu: 01 KDGP

Kategoria drogi: krajowa

Klasa drogi: główna

Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 22 zgodnie z rysunkiem planu

Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu: 01 KDL

Kategoria drogi: gminna

Klasa drogi: lokalna

Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 33 m zgodnie z rysunkiem planu

#### **Ustalenia ogólne:**

##### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym miasta Kozienice i obrębie geodezyjnym PSK Kozienice zwanego - „Kozienice Północ”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym 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. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. Plan nie zawiera ze względu na brak ich występowania ustaleń dotyczących:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^\circ$ ;
- 4) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu- lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci od  $13^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 5) ekologicznych nośnikach energii – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła, energii odnawialnej oraz innych urządzeń o niskim poziomie 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) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki, obiekty na które zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone w niniejszym planie;
- 9) 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;
- 10) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 11) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których należy sytuować co najmniej 70% szerokości elewacji frontowej budynku ustalone w definicji zasady sytuowania zabudowy nie dotyczą parteru i najwyższej kondygnacji budynku, a także balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku, dla których ustala się zasady jak dla nieprzekraczalnych linii zabudowy według definicji w pkt 10
- 12) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 13) ochronie terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego – należy przez to rozumieć obowiązek zastosowania zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Powierzchnia zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwslonecznych, daszków, gzymsów i okapów, a także nadwieszonych części budynku na parterem oraz części położonych poniżej poziomu terenu;



16) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

17) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;

18) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

19) szyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający wyłącznie nazwę, dane adresowe i kontakt do firmy, której szyld reklamowy dotyczy;

20) terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia oznaczony według zasad określonych w § 3 ust. 3 uchwały;

21) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

22) urządzeniach wodnych - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

23) urządzeniach turystycznych - należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

24) 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;

25) usługach 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;

26) usługach publicznych - 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, itp);

27) utrzymaniu - należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;

28) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na każdej działce budowlanej położonej w danym terenie i powierzchni tej działki, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

**§ 3. 1. 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) oznaczenia porządkowe - cyfrowe i literowe terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) oznaczenia porządkowe - cyfrowe i literowe terenów;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
- 9) obiekty objęte ochroną znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków
- 10) odległości zabudowy od linii rozgraniczających mierzona w metrach,
- 11) szerokości dróg w liniach rozgraniczających mierzona w metrach,

**2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.**

**3. Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:**

- 1) Jeden symbol literowy - oznaczające jedno przeznaczenie podstawowe;
- 2) Dwa symbole literowe po przecinku - oznaczające dwa przeznaczenia podstawowe możliwe do zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach lub tylko jedno z nich;
- 3) 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) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 1MNU - teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej dla obsługi usług kultu religijnego,



- 4) 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 5) 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U - tereny zabudowy usługowej;
- 6) 1US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 7) 1UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 8) 1KSP - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 9) 1K - tereny podoczyszczalni ścieków deszczowych;
- 10) 1Zu - tereny zieleni urządzonej - skwer;
- 11) 1E, 2E, 3E - stacja transformatorowa 15/0,4kV
- 12) Układ komunikacyjny, powiązany z systemem infrastruktury technicznej wyznaczają tereny oznaczone symbolami:
  - a) KDGP - drogi główne ruchu przyspieszonego klasy „GP”
  - b) KDL - drogi lokalne klasy „L”
  - c) KDD - drogi dojazdowe klasy „D”
  - d) KDPj- ciągi pieszo- jezdne.

**§ 5.** Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji inwestycji celów publicznych:

- 1) tereny dróg oznaczone cyframi arabskimi i symbolami: 01KDGP, 01KDL, 02KDL, 03KDL, 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 09KDD, 10KDD, 11KDD jako drogi publiczne.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznych obejmujące następujące tereny: 4U, 5U, 6U, 7U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MW, 7MW, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 1Mnu, 1Zu, 01KDGP, 01, KDL, 02KDL, 03KDL, 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 09KDD, 10KDD, 11KDD;
- 2) kształtowanie i przekształcanie przestrzeni publicznej w kierunku coraz wyższego standardu i jakości, wprowadzanie zieleni urządzonej z elementami małej architektury, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, z wyłączeniem zaplecza placu budowy i sieci infrastruktury medialnej na okres awarii, przebudowy, remontu, rozbudowy czy zmianie lokalizacji istniejącej sieci;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

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

- 1) dla elewacji budynków stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno, szkło;
- 2) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 5,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej);
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, do wysokości 2,0 m;
- 5) możliwość lokalizowania nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 6) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
- 7) możliwość lokalizowania szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,12 m<sup>2</sup> oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;

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

- 1) dopuszczenie usytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych budynków;
- 3) dla rozbudowywanej i nadbudowywanej istniejącej zabudowy obowiązuje utrzymanie istniejącej linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV
- 5) określone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) w strefie oddziaływania pól elektromagnetycznych, o szerokości po 7,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym, określonych w przepisach odrębnych, do czasu skablowania;

**§ 9.** Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:



- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych i minimalnych szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
  - c) zakaz dokonywania podziałów, w wyniku których powstanie działka budowlana nie spełniająca parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych z wyłączeniem podziałów związanych z realizacją dróg wyznaczonych planem;
- 3) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych jako odrębnych działek ustala się minimalną szerokość działki gruntu:
  - a) realizowanych na terenach za wyjątkiem terenów MN – 8,0m
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszcza się następujące zmniejszenia szerokości dróg wewnętrznych:
    - przy długości drogi wewnętrznej w jej osi do 60,0 m włącznie – 5,0 m oraz przy długości drogi wewnętrznej w jej osi od 60,0 m – 6,5 m,
- 4) parametry działek budowlanych określone w pkt 5, 6 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się wyłącznie do nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 5) Jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi:
  - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonej symbolem MW,
  - b) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczonej symbolem MN,
  - c) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – oznaczonej symbolem MN,
  - d) 20 m dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej dla obsługi kultu religijnego – oznaczonej symbolem MNu,
  - e) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, - oznaczonej symbolem MN, U,
  - f) 20 m dla zabudowy usługowej – oznaczonej symbolem U,
  - g) 25 m dla usług sportu i rekreacji – oznaczonych symbolem US,
  - h) 35 m dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> - oznaczonych symbolem UC,
- 6) Jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wielorodzinnej - oznaczonej symbolem MW
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonej symbolem MN,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej dla obsługi kultu religijnego - oznaczonej symbolem MNu
  - d) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej - oznaczonej symbolem MN,U
  - e) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej - oznaczonej symbolem U
  - f) 1500 m<sup>2</sup> dla usług sportu i rekreacji - oznaczonej symbolem US
  - g) 2000 m<sup>2</sup> dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> oznaczonej symbolem UC,
- 7) kąt położenia nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 do 90°;
- 8) zakaz dokonywania podziałów w wyniku, których powstanie działka budowlana nie spełniająca parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych z wyłączeniem podziałów związanych z realizacją dróg wyznaczonych planem;
- 9) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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

- 1) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN, MNu, MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - b) MN,U; U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - c) US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,



- 2) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) nakaz uwzględnienia w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 5) w terenach oznaczonych symbolami 1U, 7U, 1US obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6m tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem ominięcia części zabudowanych działki;
  - 6) zakaz składowania odpadów; czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego, oraz centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha;
  - 8) obszar planu znajduje się w zasięgu Zbiornika GZWP (dolina rzeki środkowej Wisły nr 222), objętego strefą wysokiej ochrony (OWO), ze wszystkimi konsekwencjami tej ochrony, wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 9) dla terenów zlokalizowanych w obszarze zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach tych obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków;
- § 11.** Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) W granicach obszaru objętego strefą B" ochrony konserwatorskiej dla centralnej części miasta Kozienice wraz z zespołem zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym: rozplanowania ulic, rozplanowania i form zabudowy, historycznych linii zabudowy i szerokości działek, utrzymanie, podkreślenie i utrwalenie zasadniczych elementów rozplanowania tj.: przebiegów dróg;
    - b) usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących, kolidujących usytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną;
    - c) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac remontowych, adaptacyjnych i rozbiórkowych.
  - 2) W granicach obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu „K” dla centralnej części miasta Kozienice (otaczającej strefę „B” ochrony konserwatorskiej) obejmującej historyczne ukształtowanie i najstarszą tkankę miejską , zgodnie z rysunkiem plan:
    - a) zakaz wznoszenia obiektów technologicznych powyżej 15m i przystół z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej na charakterystycznych osiach widokowych;
    - b) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu o wysokich walorach urbanistycznych miasta;
  - 3) Obejmuje się ochroną obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków:
    - a) dom mieszkalny drewn. II ćw. XX w. 1940r. – ul. Bohaterów Studzianek 20
    - b) dom murowany 1937r. – ul. Kochanowskiego 2;
    - c) dom murowany XVIII/XIX w.- ul. Kochanowskiego 4;
    - d) dom mieszkalny, murowany II poł. XIX w. - ul. Kochanowskiego 14;
    - e) dom mieszkalny, murowany z II ćw. XIX w 1948 – 50 - ul. Kochanowskiego 16;
    - f) dom drewniany, z 1900 r. – Maciejowicka 2;
    - g) dom murowany z 1929r. – Maciejowicka 6;
    - h) dom murowany, I poł. XIXw. – Sienkiewicza 1;
    - i) dom drewniany IIpoł, XIXw. – Świerczewskiego 2;
    - j) dom murowany z 1901r. – Świerczewskiego 6;
    - k) dom murowany lata 30-te XXw. - Świerczewskiego 10;
    - l) dom murowany XIXw. – Warszawska 4;
    - m) dom drewniany z XIXw. – Wiślana 10;



- 4) Przedmiot ochrony dla obiektów o których mowa w pkt 3 są budynki, w tym ich forma i gabaryty, materiał, detal architektoniczny;
- 5) Cel ochrony dla obiektów których mowa w pkt 3 jest zachowanie walorów architektonicznych tych obiektów, w zależności od stanu utrzymania i wartości kulturowej;
- 6) W odniesieniu do obiektów objętych ochroną, znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków, o których mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym;
  - b) konieczność uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowych i konserwacyjnych (z uwzględnieniem umieszczania reklam) przy obiektach i w ich sąsiedztwie;
- 7) W obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem stanowiska:

Numer stanowiska: 14.

Numer arkusza AZP: 70-14

Funkcja obiektu: Osada

Kultura: -

Chronologia: Późne Średniowiecze - Okres Nowożytny

Numer stanowiska: 14.

Numer arkusza AZP: 70-14

Funkcja obiektu: Osada

Kultura: -

Chronologia: Późne Średniowiecze - Okres Nowożytny

8) W zasięgu stanowiska archeologicznego prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym prace ziemne, 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 dopuszcza budowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) plan dopuszcza, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz usytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającym dróg.

2) zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

- a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń (w tym stacje transformatorowe) z nimi związanych w planowanych i istniejących pasach drogowych, oraz innych terenach w oparciu o przepisy odrębne – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową,
- b) 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),
- c) przyłącza nieruchomości do ciągów ulicznych sieci infrastruktury technicznej powinny, w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przebiegać prostopadle 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,
- d) stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w granicach planu pod warunkiem nie naruszenia wynikających z niniejszego planu przepisów odrębnych oraz warunków zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich – uszczegółowienie w projekcie budowlanym,
- e) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV docelowo do skablowania.

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego, z ujęciem w mieście Kozienice
- b) zasilanie w wodę z wodociągu komunalnego z sieci rozdzielczej o średnicy minimum 100mm zlokalizowanej we wszystkich drogach objętych granicą obowiązywania ustaleń planu;
- c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy systemu wodociągowego należy przyjąć obowiązujące programy;
- d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, w obszarze objętym ustaleniami planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów;



- e) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowych wykorzystanie indywidualnych źródeł wody;
- f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do układu kanalizacyjnego m. Kozienice poprzez kanały ściekowe o średnicy minimum 200mm za pośrednictwem istniejącej przepompowni KGK Kozienice – SUW Słoneczna w Kozienicach, zakończonego oczyszczalnią ścieków, znajdującą się poza obszarem planu;
- b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu kanalizacji ściekowej należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi programami;
- d) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych, ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych do układu sieci kanalizacji deszczowej, zakończonego podczyszczalnią ścieków deszczowych, znajdującą się w obszarze planu za pośrednictwem kanałów deszczowych o średnicy minimum 200mm,
- b) obowiązek odprowadzania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) budowę systemu kanalizacji deszczowej dla odwodnienia projektowanych dróg, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- d) zagospodarowanie (tam, gdzie to możliwe) wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstania, np. w otwartych chłonnych zbiornikach retencyjnych;
- e) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi/manewrowymi i parkingów, obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych urządzeniami oczyszczającymi;
- f) zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych;
- g) zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki oraz tereny dróg.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci, którego podstawowym elementem jest istniejący gazociąg niskiego ciśnienia o średnicy 150mm w ul. Warszawskiej ;
- b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) linię ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- d) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) pobór energii z istniejącej i planowanej 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 budowy nowych słupowych lub wewnętrznych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg;
- e) minimalna powierzchnia działki pod stację transformatorową 25m<sup>2</sup>;
- 8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego, którego podstawowym elementem jest istniejąca magistrala ciepłownicza w ul. Warszawskiej (zlokalizowanej poza granicami )
- b) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i planowanej sieci ciepłowniczej o średnicy minimum 65 mm, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych nośników energii;
- 9) W zakresie telekomunikacji:
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) utrzymanie istniejących anten i masztów telefonii komórkowej;
- e) w strefie ochrony konserwatorskiej nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lokalizacji i wysokości stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp.,

10) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się;

- a) obowiązek zbiórki stałych odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach, indywidualnych lub wspólnych dla kilku nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy

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

1) W zakresie wyznaczania miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości:

a) w terenach oznaczonych symbolem MW :

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;

b) w terenach oznaczonych symbolem MN; MNu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;

c) w terenach oznaczonych symbolem MN,U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;
- dla zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na 25 m<sup>2</sup> p.uż.;

d) w terenach oznaczonych symbolem U:

- dla zabudowy usługowej - minimum 1 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> p.uż.;

e) w terenach oznaczonych symbolem US;

- dla usług sportu i rekreacji – minimum 2 miejsca postojowe na 40 m<sup>2</sup> p.uż.

f) w terenach oznaczonych symbolem UC:

- dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> - 50-60 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup>

g) w terenach oznaczonych symbolem KSP:

- dla obsługi komunikacji samochodowej – 5-10 miejsc postojowych na 1 obiekt.

h) dla wyżej wymienionych funkcji obowiązuje zapewnienie dodatkowego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MN.

i) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 01KDGP;

2) Układ komunikacyjny tworzą:

- a) droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP;
- b) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- c) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- d) ciągi pieszo jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDPj;

3) Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, obowiązuje:

- a) nakaz realizacji nawierzchni utwardzonych,
- b) szerokości dróg określone w § 9 pkt 3.

4) W granicach obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

5) Ustanawia się zakaz lokalizowania w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic nowych obiektów budowlanych nie służących komunikacyjnej funkcji ulicy, innych niż obiekty małej architektury, sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego urządzeń z nimi związanych oraz przyłączy do tych sieci sytuowanych z zachowaniem zasad określonych w obowiązujących przepisach;

6) Rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego (ulic, ścieżek rowerowych) i różniące się od rozwiązań docelowych uznaje się za tymczasowe zagospodarowanie terenu.

7) Minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynoszą:

- a) drogi główne KDGP 10.00 m;
- b) drogi lokalne KDL 6,00 m;
- c) drogi dojazdowe KDD 5.00 m;
- d) ciągi pieszo jezdne KDPj 3.00 m jeżeli.

8) 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) obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie; nie dotyczy ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDPj;
  - 2) w drogach oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD, KDL, KDGP dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych;
  - 3) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania szpalerów drzew oraz obiektów małej architektury, jak: ławki i elementy dekoracyjne, itp. za zgodą zarządcy drogi;
3. Wprowadza się zakaz obsługi bezpośredniej terenów przyległych do ulic klasy GP poza istniejącymi zjazdami.

### Rozdział 3

#### Przepisy końcowe

**§ 55.** 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) 20 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolami MW
- 3) 20% - dla terenów o funkcji mieszkaniowej dla obsługi kultu religijnego oznaczoną na rysunku planu symbolami MNU;
- 4) 25% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolami MN,U;
- 5) 20% - dla terenów przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji oznaczoną na rysunku planu symbolami US;
- 6) 25% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolami U;
- 7) 25% - dla terenów przeznaczonych pod obsługę komunikacji samochodowej oznaczoną na rysunku planu symbolami KPS
- 8) 25% - dla terenów przeznaczonych pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> oznaczoną na rysunku planu symbolami UC;
- 9) Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie dotyczy nieruchomości komunalnych.

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

W załączeniu:

- wyrys z planu

Z upoważnienia Burmistrza  
DIREKTOR  
mgr Sylwia Gajda  
Wydział Gospodarki Przestrzennej,  
Rolnictwa i Środowiska

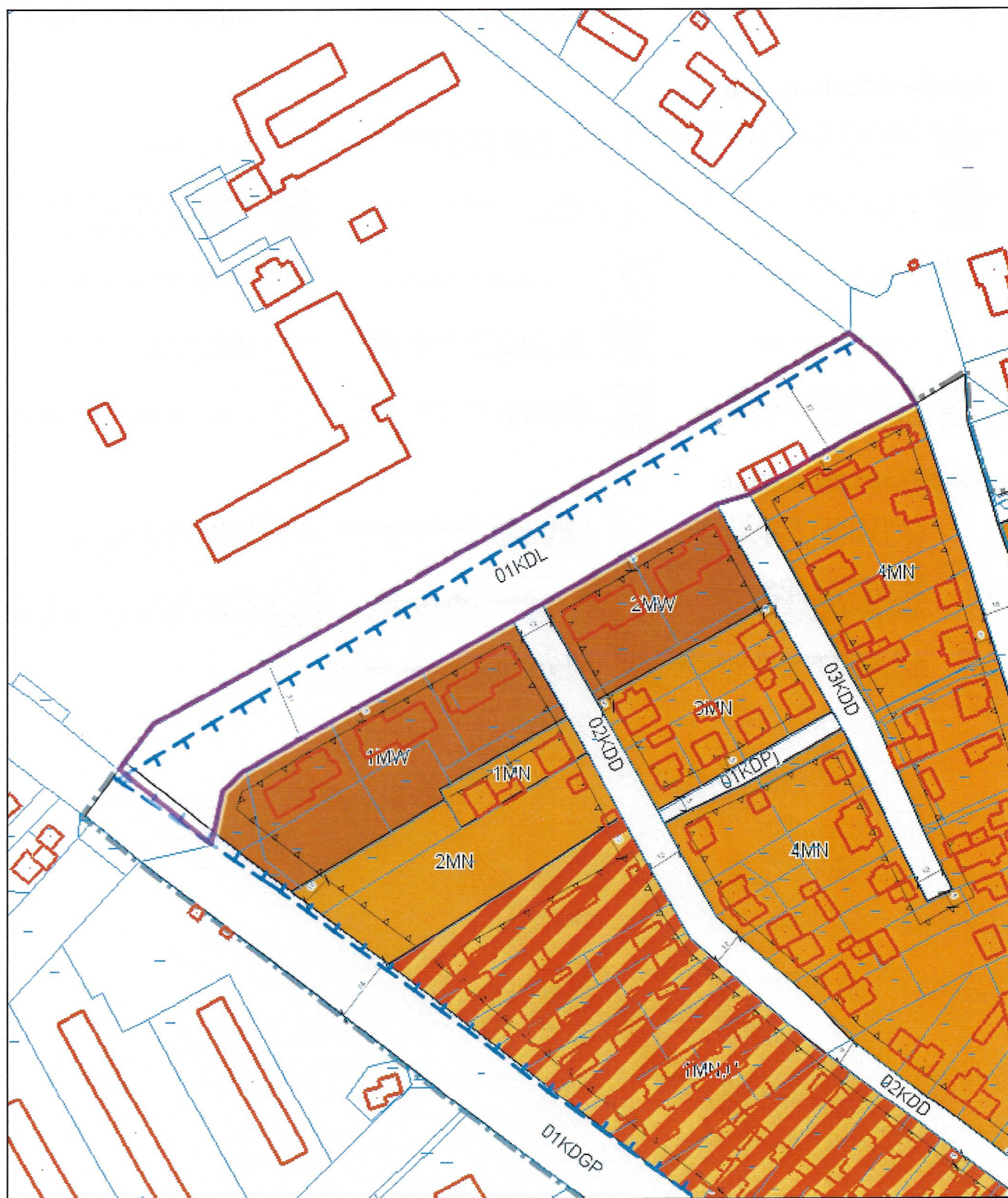
Sprawę prowadzi: Jakub Śmietanka  
tel: 486117152





**Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
zatwierdzonego uchwałą XVIII/163/2012 z dnia 2012-02-23**

Załącznik do sprawy GS.6727.223.2021.JS, data wydania 2021-04-08  
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 5101 z obrębu Kozienice

Gmina Kozienice

ul. Parkowa 5, 26-900 Kozienice

T 48 611 71 00 \ F 48 614 20 48 \ E [urzed@kozienice.pl](mailto:urzed@kozienice.pl)

NIP: 812 18 28 216 \ REGON: 670223333 \ TERYT: 1407053

[kozienice.pl](http://kozienice.pl)

Z upoważnienia Burmistrza

DYREKTOR

*mgr Sylwia Gajda*

Wydział Gospodarki Przestrzennej,  
Rolnictwa i Środowiska



## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XVIII/163/2012 z dn. 23.02.2012 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Obowiązująca linia zabudowy



Nieprzekraczalna linia zabudowy

### PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej



Tereny drogi klasy "GP" głównej ruchu przyspieszonego



Tereny ciągów pieszo-jezdných



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Tereny stacji transformatorowej 15/04, kV



Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2



Tereny usług sportu i rekreacji



Tereny zabudowy usługowej



Tereny dróg klasy "L" lokalnej



Tereny zieleni urządzonej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny obsługi komunikacji samochodowej



Tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej dla obsługi usług kultu religijnego



Tereny podoczyszczalni ścieków deszczowych



Tereny dróg klasy "D" dojazdowej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granica obszaru Natura 2000 - Ostoja Kozienicka (PLB 140013)



Granica strefy K ochrony krajobrazu kulturowego



Strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej 15 kV



Zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%



Strefa ochrony archeologicznej



Obiekty objęte ochroną znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków



Linie elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV



Strefa "B" ochrony konserwatorskiej

Gmina Kozienice

ul. Parkowa 5, 26-900 Kozienice

T 48 611 71 00 F 48 614 20 48 E [info@kozienice.pl](mailto:info@kozienice.pl)

NIP: 812 18 28 215 REGON: 670223335 TERYT: 1407053

kozienice.pl