



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 maja 2023 r.

Poz. 6159

### UCHWAŁA NR LVIII/683/2023

### RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie Kozienice PSK, Gmina Kozienice, zwanym „Koziennickie Błonia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 z 2023 r. poz. 553), w związku z uchwałą nr XXXV/413/2021 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie Kozienice PSK, Gmina Kozienice zwanym „Koziennickie Błonia”, Rada Miejska w Kozienicach stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozienice, przyjętego uchwałą Nr XXVI/317/2008 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 października 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVI/327/2017 z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr XX/258/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. oraz uchwałą nr XLVI/555/2022 z dnia 25 maja 2022 r., uchwała, co następuje:

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie Kozienice PSK, Gmina Kozienice, zwanym „Koziennickie Błonia”, zwany dalej „planem”.**

2. Granice obszaru planu przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

#### **§ 2. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:**

- 1) **dojeżdżcie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte części budynków, z pominięciem: warstwy termomodernizacji budynków, balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia), wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza granice działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe lub przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe lub przepisy odrębne stanowią inaczej;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

### § 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone za pomocą symbolu literowego i cyfrowego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiary wyrażone w metrach;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej wraz z nr ewid.

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

**§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:**

- 1) **US/ZP** – teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 2) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych - rów.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP są tożsame z granicami terenów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie oraz przepisami odrębnymi, na terenie innym niż wymieniony w ust. 2.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**

- 1) ustala się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z §7 oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji.

**§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się **parametry i wskaźniki** kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w tym:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy;
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 3) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 4) w zakresie **kształtowania dachów i elewacji:**

- a) ustala się geometrię połączeń dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) dopuszcza się wprowadzanie rozwiązań technicznych umożliwiających urządzenie tzw. zielonych dachów i ścian,
- c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin blach trapezowych i falistych, szyb refleksyjnych.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obszar planu jest w całości położony w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Kozienicka” PLB140013, będącego obszarem specjalnej ochrony ptaków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar planu jest w całości położony w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zakazuje się lokalizowania **przedsięwzięć**, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą **zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) zakazuje się lokalizowania **zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie: emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji oraz odorów poza działką budowlaną na której realizowana jest ta działalność;
- 6) ustala się **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 8) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §14 pkt 7 lit. a;
- 9) w zakresie **ochrony przed hałasem** i określenia standardu akustycznego terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustala się, że w przypadku realizacji na terenie oznaczonym symbolem 1US/ZP, lub na jego części:
  - a) usług sportu i rekreacji - należy traktować ten teren lub jego części jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - b) domów opieki społecznej - należy traktować ten teren lub jego części, jako tereny domów opieki społecznej,
  - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - należy traktować ten teren lub jego części, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) obiektów zamieszkania zbiorowego - należy traktować ten teren lub jego części, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) usług innych niż wymienione w lit. a-d – na terenie lub jego części nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
  - a) nr ew. AZP 70-71/12 (na terenie 1US/ZP) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nr ew. AZP 70-71/13 (na terenie 1US/ZP) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt. 1, obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących do przetwarzania odpadów;
- 2) zakazuje się podpiwniczenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wymagających podpiwniczenia ze względu na rozwiązania technologiczne.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez zjazd z drogi publicznej gminnej (ul. Jeziornej) poprzez przyległe działki;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów niezbędnych do obsługi terenów;
- 3) ustala się prowadzenie ruchu pieszego w granicach planu, poprzez realizację chodników lub nawierzchni pieszo-jezdných;
- 4) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w granicach planu;
- 5) ustala się stosowanie rozwiązań dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji zgodnie z §6 pkt 2;
- 6) w zakresie realizacji miejsc do parkowania:
  - a) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - b) ustala się, że w przypadku obiektu wielofunkcyjnego, łączna liczba miejsc do parkowania stanowi sumę miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji obiektu,
  - c) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych,
  - d) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcji dla usług gastronomii,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 łóżka dla hoteli, moteli, pensjonatów,
    - 1 miejsca na każde rozpoczęte 5 miejsc siedzących dla obiektów sportowych,
  - e) należy przewidzieć miejsca parkingowe dla pojazdów transportu pasażerskiego w zależności od potrzeb i funkcji terenu,
  - f) należy przewidzieć miejsca parkingowe dla rowerów w zależności od potrzeb i funkcji terenu.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że przewody oraz inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy prowadzić w dojazdach, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w dojazdach, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zakazuje się budowy nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody,
  - c) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowych – DN 80,
  - d) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,
  - b) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 150, a dla kanałów tłocznych – DN 50,
  - c) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do odbiorników na teren własny, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w sytuacji braku możliwości odprowadzania na teren własny,
  - c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych, z zastrzeżeniem lit. f,
  - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,

- e) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
  - f) dopuszcza się realizację tymczasowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia dla zasilania imprez okolicznościowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) ustala się minimalną średnicę gazociągów – DN 32;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zakazuje się lokalizacji biogazowni;
- 11) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) zakazuje się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 12) w zakresie **gospodarowania odpadami**: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych trwale z gruntem na potrzeby sezonowych imprez i wydarzeń plenerowych na terenie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej 1US/ZP;
- 4) dopuszcza się realizację tymczasowych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z § 14 pkt 8 lit. f;
- 5) dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych na terenie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej 1US/ZP.

**§ 16. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów:** nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów w obszarze planu.

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, w tym: obiekty sportowe, rekreacyjne,

- b) dopuszczalne: usługi turystyki, gastronomii, kultury i edukacji, w tym: ośrodki rehabilitacji dla osób starszych, domy opieki, hotele;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,005,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>,
- c) połacie dachowe: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia do 45°, przy czym dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji w zależności od wymagań technologicznych,
- d) zasady kształtowania dachów i elewacji zgodnie z §7 pkt 4,
- e) ustala się objęcie kompleksową kompozycją przestrzenną całego terenu, w dostosowaniu do charakteru istniejącej roślinności,
- f) ustala się stosowanie spójnej formy i kolorystyki w zakresie obiektów budowlanych, w tym małej architektury, nawierzchni oraz układu zieleni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §9;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z §10;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) z ul. Jeziornej (poza obszarem planu) poprzez działki przyległe,
- b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy;
- 9) zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 6;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §15;
- 12) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §16.

**§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zieleń nieurządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) zakazuje się zabudowy terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;



- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych zgodnie §10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) z ul. Jeziornej (poza obszarem planu) poprzez tereny przyległe,
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §15;
- 10) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §16.

#### **§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się:**

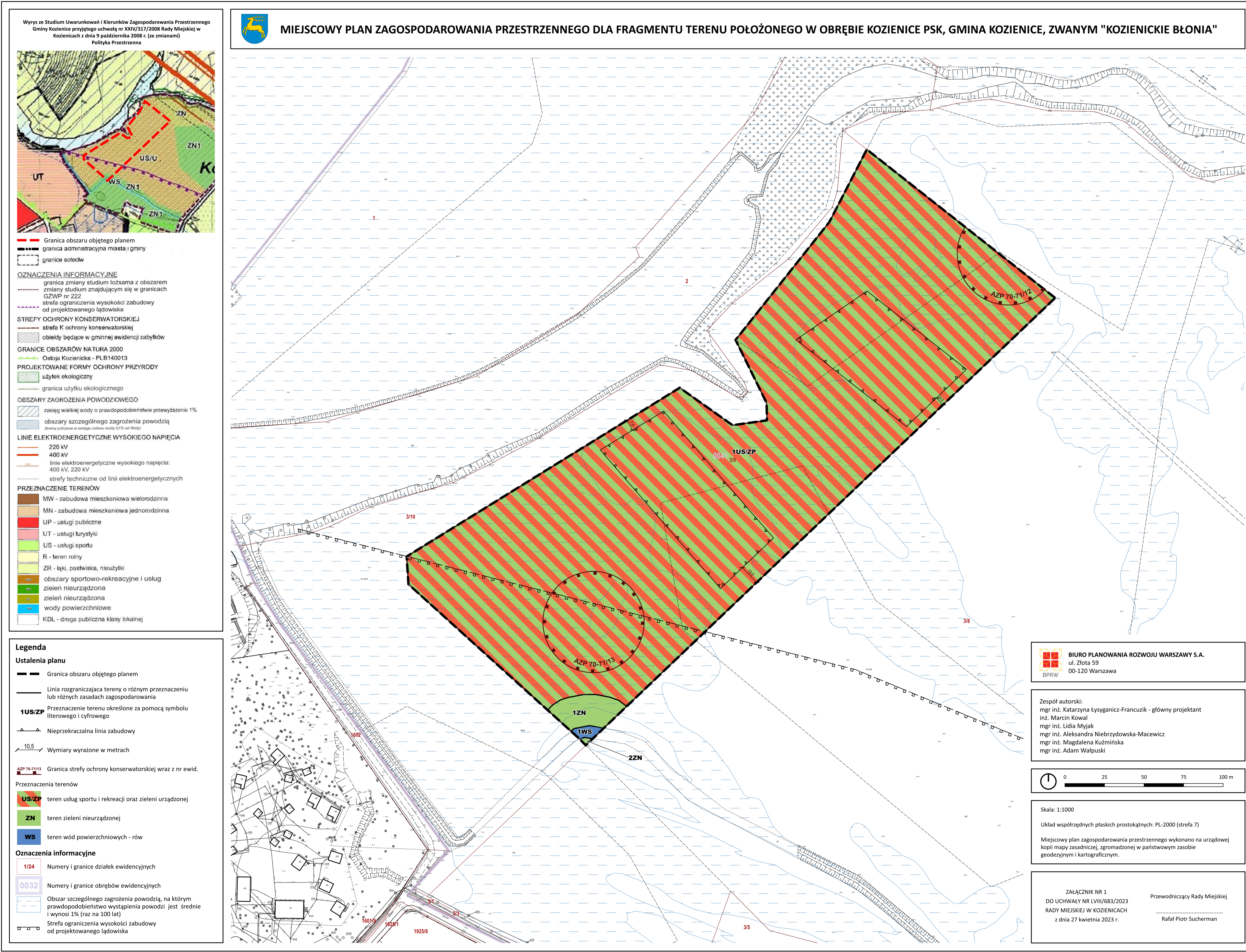
- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – rów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się zabudowy terenu z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - b) ustala się obowiązek zachowania dotychczasowego użytkowania,
  - c) dopuszcza się realizację obiektów inżynierskich, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych zgodnie §10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) z ul. Jeziornej (poza obszarem planu) poprzez tereny przyległe,
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §15;
- 10) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §16.

#### **Ustalenia końcowe**

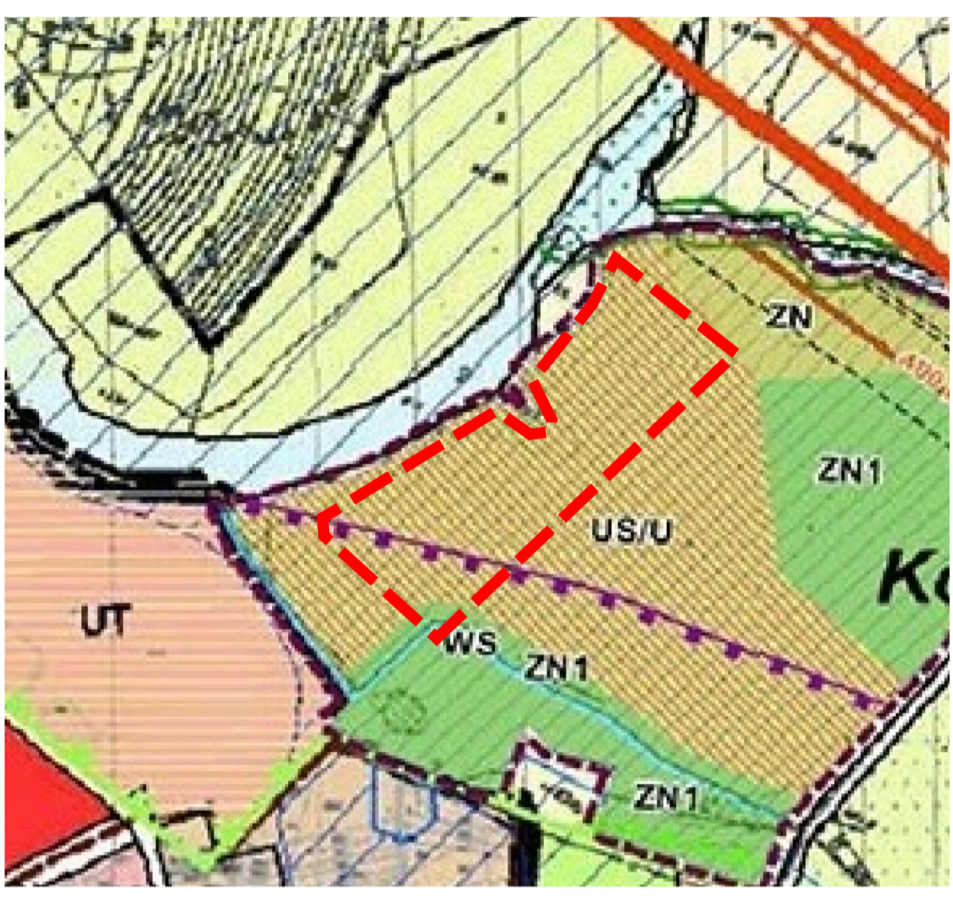
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kozienicach  
**Rafał Piotr Sucherman**



Wyrwy ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kozienice przyjętego uchwałą nr XXIV/317/2008 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 października 2008 r. (ze zmianami) Polityka Przemysłowa



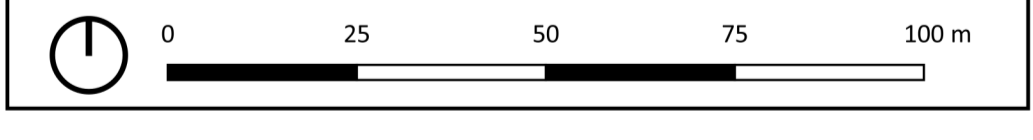
- Granica obszaru objętego planem
- granica administracyjna miasta i gminy
- granice sołectw
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granica zmiany studium tożsama z obszarem zmiany studium znajdującym się w granicach GZWP nr 222
- strefa ograniczenia wysokości zabudowy od projektowanego łądowniska
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- strefa K ochrony konserwatorskiej
- ▨ obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków
- GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000**
- Ostoja Kozienicka - PLB140013
- PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- ▨ użytk ekologiczny
- granica użytku ekologicznego
- OBSZARY ZAGROZENIA POWODZIOWEGO**
- ▨ zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%
- ▨ obszary szczególnego zagrożenia powodzią (tereny położone w zasięgu zasięgu wody Q1% od 1965)
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA**
- 220 kV
- 400 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia: 400 kV, 220 kV
- strefy techniczne od linii elektroenergetycznych
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- ▨ MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ▨ MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ▨ UP - usługi publiczne
- ▨ UT - usługi turystyki
- ▨ US - usługi sportu
- ▨ R - teren rolny
- ▨ ZR - łąki, pastwiska, nieużytki
- ▨ obszary sportowo-rekreacyjne i usług
- ▨ zieleni nieurządzonej
- ▨ zieleni urządzonej
- ▨ wody powierzchniowe
- ▨ KDL - droga publiczna klasy lokalnej

- Legenda**
- Ustalenia planu**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 1US/ZP** Przeznaczenie terenu określone za pomocą symbolu literowego i cyfrowego
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - 10,5 Wymiary wyrażone w metrach
  - AZP 76-7113 Granica strefy ochrony konserwatorskiej wraz z nr ewid.
- Przeznaczenia terenów**
- ▨ **US/ZP** teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej
  - ▨ **ZN** teren zieleni nieurządzonej
  - ▨ **WS** teren wód powierzchniowych - rów
- Oznaczenia informacyjne**
- 1/24 Numery i granice działek ewidencyjnych
  - 0032 Numery i granice obrębów ewidencyjnych
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
  - Strefa ograniczenia wysokości zabudowy od projektowanego łądowniska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KOZIENICE PSK, GMINA KOZIENICE, ZWANYM "KOZIENICKIE BŁONIA"**

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**  
ul. Złota 59  
00-120 Warszawa  
BPRW

Zespół autorski:  
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik - główny projektant  
inż. Marcin Kowal  
mgr inż. Lidia Myjak  
mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz  
mgr inż. Magdalena Kuźmińska  
mgr inż. Adam Walpuski



Skala: 1:1000  
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000 (strefa 7)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wykonano na urzędowej kopii mapy zasadniczej, zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

ZAAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LVIII/683/2023  
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Rafał Piotr Sucherman

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LVIII/683/2023  
Rady Miejskiej w Kozienicach  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG  
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie Kozienice PSK, Gmina Kozienice zwanym „Kozienickie Błonia” wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r. - termin składania uwag: do 14 kwietnia 2023 r.

W ww. okresie wpłynęła jedna uwaga dotycząca przedmiotowego opracowania, która nie została uwzględniona w ramach rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Kozienice.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska w Kozienicach podejmuje następujące rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie Kozienice PSK, Gmina Kozienice zwanym „Kozienickie Błonia”, nieuwzględnionych w ramach rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Kozienice.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LVIII/683/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.04.2023	*osoba prywatna	j.n.	cały obszar planu	-		-		-	
						<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1US/ZP jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium				

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LVIII/683/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozienice (dla terenu US/U zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki), oraz</p> <p>uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia.</p> <p>Wstępna koncepcja zagospodarowania tego terenu obejmuje szeroki program z bogatą ofertą z zakresu usług sportu i rekreacji. Tylko na niewielkim obszarze tego terenu Plan przewiduje możliwość realizacji zabudowy (zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), natomiast na pozostałym obszarze możliwa jest realizacja zagospodarowania, które może wymagać utwardzenia nawierzchni i tym samym może ograniczyć powierzchnię biologicznie czynną na tym obszarze. Projekt planu nie</p>				

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LVIII/683/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						<p>przesądza o przyszłych podziałach ewidencyjnych nieruchomości objętym planem a jedynie ustala minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki. Zatem obecnie nie można przewidzieć, która część terenu zostanie intensywniej zagospodarowana.</p> <p>Ze względu na powyższe, przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodny ze Studium, na poziomie 30%. Jednocześnie jest to wartość minimalna, co nie uniemożliwia pozostawienia znacznie większej powierzchni jako biologicznie czynnej.</p>				
<p>Treść uwagi: § 17 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%, - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>, Uwaga: W stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki – 5000 m<sup>2</sup> (duża powierzchnia), wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest bardzo mały – 30%. Należy zwiększyć go na</p>										

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LVIII/683/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	minimum 80-90%.									
2.	...									

\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LVIII/683/2023  
Rady Miejskiej w Kozienicach  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie Kozienice PSK, Gmina Kozienice zwanym „Kozienickie Błonia”.

### 1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.

Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

### 2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych;
- 4) inwestycje mogą być współfinansowane środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Miejskiej.

Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych gminy, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/683/2023

Rady Miejskiej w Kozienicach

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**