

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach, zwanego „Warszawska III”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/440/2021 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 8 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach, zwanego „Warszawska III”, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozienice zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/317/2008 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 października 2008 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXXVI/327/2017 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 listopada 2017 r. i uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 30 czerwca 2020 r., Rada Miejska w Kozienicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach, zwanego „Warszawska III”, zwany dalej planem.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

§3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia podstawowego, przy czym w przypadku wydzielenia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego po symbole literowym przeznaczenia;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe usytuowanie budynków oraz budowli przykrytych dachem w stosunku do linii rozgraniczającej oddzielającej teren od pasa drogowego, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów i gzymsów, rynien i rur spustowych, balkonów i loggii, wykuszy oraz pozostałych elementów wystroju architektonicznego;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu, a w

przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem do jego najwyższego punktu konstrukcji, przy czym ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji z zakresu łączności publicznej;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- e) przeznaczenie terenów, określone następującymi symbolami literowymi:
 - U – teren zabudowy usługowej,
 - US – teren usług sportu i rekreacji,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - KS – teren obsługi komunikacji;

2) elementy informacyjne - granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)”.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) formy ochrony przyrody;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 9) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 10) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 11) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) treści niniejszej uchwały,
 - b) rysunku planu;
- 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy istniejącej w momencie wejścia w życie planu, która w całości lub w części nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczególnych zasad zagospodarowania lub

zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania;

- 4)w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - c) dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - d) miejsc postojowych dla rowerów,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3)ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1)w granicach obszaru objętego planem ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której nakazuje się:
 - a) ograniczenie wznoszenia wysokich obiektów kubaturowych oraz obiektów technologicznych,
 - b) utrzymanie charakterystycznego dla układu urbanistycznego Kozienic klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej oraz tradycyjnego wyposażenia przestrzeni historycznej, czytelnej w krajobrazie,
 - c) projektowanie nowych elementów zabudowy i wyposażenia przestrzeni dostosowanych do tradycji miejsca, otoczenia oraz odpowiednich dla całego zespołu urbanistycznego,
 - d) utrzymanie rozplanowania zespołu urbanistycznego,
 - e) usunięcie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;
- 2)realizacja nakazów, o których mowa w pkt 1 następuje poprzez uwzględnienie określonego przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach obszaru objętego planem wskazuje się jako przestrzenie publiczne tereny oznaczone symbolami US i ZP, w ramach których ustala się obowiązuje realizacja zagospodarowania zapewniającego dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1)obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina środkowej Wisły (warszawa – Puławy)”;
- 2)wszelkie działania w ramach terenu wskazanego w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyróżnia się terenów oraz nie wskazuje lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych stanowiących elementy składowe układu komunikacyjnego;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem – zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zlokalizowane poza jego granicami:
 - a) drogę krajową nr 79 – ul. Warszawską,
 - b) drogę gminną nr 170836W – ul. Sportową,
 - c) drogę gminną nr 170805W – ul. Legionów;
- 3) obsługa parkingowa:
 - a) terenu usług sportu i rekreacji:
 - nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu,
 - sposób realizacji: lokalizacja w granicach działki budowlanej lub z wykorzystaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi, istniejącego parkingu w granicach terenu obsługi komunikacji,
 - b) zabudowa usługowa:
 - nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - sposób realizacji: lokalizacja w granicach działki budowlanej lub z wykorzystaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi, istniejącego parkingu w granicach terenu obsługi komunikacji,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępstwo od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w pkt 3 jest mniejsza niż 5.

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

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa i remont systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych;

- 5)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
- a) z sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych systemów grzewczych, w tym zasilanych wyłącznie energią elektryczną,
 - c) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych;
- 6)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania: z sieci gazowej,
- 7)w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 8)w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się odprowadzanie:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9)w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10)z zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1)przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania: ustala się w szczególności lokalizację obiektów budowlanych oraz towarzyszącego im zagospodarowania związanego z zaspokajaniem potrzeb konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 8 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 15 m,
 - f) geometria dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 0° do 45°, z możliwością realizacji w formie dachu zielonego.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się:

- 1)przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się w szczególności lokalizację basenów i parków wodnych, placów gier i zabaw, siłowni terenowych, skateparków, torów rowerowych, parków linowych i ścianek wspinaczkowych, tężni, wiat rekreacyjnych, palenisk, scen plenerowych i amfiteatrów, wypożyczalni sprzętu sportowego, budynków technicznych, zaplecza magazynowego, socjalnego i administracyjnego, szatni i sanitariatów,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii,
- 3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 6 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 10 m,
- f) geometria dachu: dachy łukowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 0° do 45°, z możliwością realizacji w formie dachu zielonego lub zastosowania zadaszeń membranowych.

§17. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja ukształtowanych w sposób zaplanowany zespołów roślinności, oczek wodnych, ciągów pieszych i rowerowych, placów i skwerów,
 - b) dopuszcza się lokalizację placów gier i zabaw, siłowni terenowych, torów rowerowych, parków linowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami KS1, KS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja parkingu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§19. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

§20. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr V/51/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Warszawskiej w Kozienicach – „Warszawska I” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2007 r. Nr 96 poz. 2396);
- 2) uchwały Nr XXIX/305/2013 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach – „Warszawska I” dla obszaru położonego w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Legionów (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 2480).

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej