

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu terenu położonego
w obrębie geodezyjnym Śmietanki, Gmina Kozienice**

PROJEKT TEKSTU PLANU

KONCEPCJA PLANU

sierpień 2022



BPRW

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.



BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Złota 59
00-120 Warszawa

Zespół autorski:

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik - główny projektant

inż. Marcin Kowal

mgr inż. Lidia Myjak

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz

mgr inż. Magdalena Kuźmińska

mgr inż. Adam Wałpuski

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Śmietanki, Gmina Kozienice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXV/415/2021 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 geodezyjnym Śmietanki, Gmina Kozienice, 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:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Śmietanki, Gmina Kozienice, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.

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) **dojeżdżie** – 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 nadziemne 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) **stonowanej kolorystyce** – należy przez to rozumieć barwy według systemu NCS o odcieniach posiadających do 10% domieszki czerni (pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-10) oraz nieprzekraczających 10% chromatyczności barwy (dwie kolejne cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-10);
 - 4) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni, oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy stanowią o procentowej domieszce czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, Błękitu – B i zieleni – G oraz w przypadku kolorów achromatycznych – N.
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 z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i 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) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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.
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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD 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 z przepisami odrębnymi, na terenach innych niż wymienione 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 zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z §7;
- 3) 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 wskaźniki 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu **nieprzekraczalnymi liniami zabudowy**, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także rozbudowę która nie spowoduje powiększenia powierzchni zabudowy poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - d) dopuszcza się sytuowanie segmentów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) **w zakresie kształtowania dachów**, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) ustala się geometrię dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów pokrycia dachowego za wyjątkiem strzechy,
 - c) ustala się kolorystykę pokrycia dachowego:

- w przypadku zastosowania na pokrycie dachu blachy, dachówki ceramicznej lub betonowej - dopuszcza się stosowanie kolorów dla nich naturalnych,
 - w przypadku zastosowania na pokrycie dachu blachy płaskiej - ograniczenie do kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 30% (zgodnie z systemem NCS),
 - w przypadku zastosowania na pokrycie dachu materiałów innych niż blacha płaska - ograniczenie do kolorów: czerwony, brązowy, szary o szernieniu nie mniejszym niż 30% oraz granatowy lub ciemnozielony o szernieniu nie mniejszym niż 50% (zgodnie z systemem NCS),
- d) ustala się stosowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachowego dla budynków na działce budowlanej;
- 5) w zakresie kształtowania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 6:
- a) ustala się kolorystykę elewacji:
 - nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki,
 - dla materiałów takich jak kamień, aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, drewno, niebarwiony beton, cegła i szara cegła cementowa, dopuszcza się stosowanie kolorów dla nich naturalnych,
 - dopuszcza się stosowanie innych odcieni barw na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni całej ściany elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin blach trapezowych i falistych, szyb refleksyjnych,
 - c) ustala się stosowanie jednolitej kolorystyki ścian budynków na działce budowlanej;
- 6) nakazuje się konieczność zachowania powtarzalności segmentów zabudowy bliźniaczej w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 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 granicach otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar planu częściowo znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zakazuje się lokalizowania **przedsięwzięć**, które zgodnie z przepisami odrębnymi **mogą zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

- 5) 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;
- 6) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie: emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji oraz odorów poza działkę budowlaną, na której realizowana jest ta działalność;
- 7) ustala się **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 9) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §12 pkt 7 lit. a;
- 10) w zakresie **ochrony przed hałasem** i określenia standardu akustycznego terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustala się, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczone symbolem MN - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. 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:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1000 m²,
 - dla segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 20 m,
 - dla segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 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.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzania odpadów.

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

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi 1KDL (ul. Kozienicka) i 2KDL (ul. Niwa);
- 2) dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ dróg wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obejmujący:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL (ul. Kozienicka) i 2KDL (ul. Niwa),
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD (ul. Herbaciana) – część pasa drogowego znajduje się poza obszarem planu, 2KDD i 3KDD,
 - c) ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów dróg;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów niezbędnych do obsługi terenów, o minimalnej szerokości 6 m;
- 4) ustala się prowadzenie ruchu pieszego we wszystkich drogach publicznych, poprzez realizację chodników lub nawierzchni pieszo-jezdnych;
- 5) dopuszcza się komunikację autobusową w drodze 1KDL i 2KDL oraz w innych drogach o ile szerokość tych dróg na to pozwala;
- 6) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego we wszystkich drogach publicznych;
- 7) ustala się stosowanie rozwiązań dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji zgodnie z §6 pkt 3;
- 8) **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:
 - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcji dla usług gastronomii, realizowanych w budynkach mieszkaniowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 12. 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 zewnętrznym układem 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 liniach rozgraniczających dróg oraz 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 liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się ich lokalizowanie na całym obszarze planu, 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, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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, z wyjątkiem ujęć dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do sieci wodociągowej,
 - 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 kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacji sanitarnej – 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,

- 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;
- 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,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej MN dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie **gospodarowania odpadami**: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy 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.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MN w wysokości 20%.
2. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, którego powierzchnia będzie stanowiła nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych zgodnie z §7 pkt 3,
 - c) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1000 m²,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - d) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
 - e) zasady kształtowania dachów zgodnie z §7 pkt 4,
 - f) zasady kształtowania elewacji zgodnie z §7 pkt 5,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §10;

6) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) teren 1MN - z dróg 1KDL (ul. Kozienicka), 1KDD (ul. Herbaciana) i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren 2MN - z dróg 1KDL (ul. Kozienicka), 2KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren 3MN - z dróg 1KDL (ul. Kozienicka), 2KDL (ul. Niwa) i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy niewyznaczone na rysunku planu;
- 7) zasady realizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z §11 pkt 8;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §13;
- 10) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §14.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - 1KDL (ul. Kozienicka) – zmienna: 11,6 m – 16,6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDL (ul. Niwa) – 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Kozienicką - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §10;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §13;
- 9) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §14.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - 1KDD (ul. Herbaciana) – 8 m - zgodnie z rysunkiem planu - część pasa drogowego znajduje się poza obszarem planu,
 - 2KDD – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- 3KDD – 8 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §10;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §13;
- 9) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §14.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 18. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc:

- 1) uchwała nr XXXVIII/445/09 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Śmietanki (Dz. U. Woj. Maz. Nr 204 z dnia 11 grudnia 2009 r., poz. 5970);
- 2) uchwała nr VI/73/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Janów (Dz. U. Woj. Maz. Nr 157 z dnia 11 sierpnia 2007 r., poz. 4294);
- 3) uchwała Nr XII/103/2015 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Janów zwanego „Janów II”(Dz. U. Woj. Maz. z dnia 14 marca 2016 r., poz. 2509).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Piotr Sucherman