

BURMISTRZ GMINY KOZIENICE

**(MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO
PRZY ULICY DOLNEJ W KOZIENICACH**

KOZIENICE, LUTY 2004 ROK,

UCHWAŁA NR XVIII/311/2004
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH

z dnia 5 lutego 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Dolnej w Kozienicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 13.XII.2001 r. - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 10 maja 2003 r.), art. 8, 26 i 28 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Kozienicach uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Dolnej w Kozienicach, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Kozienice i ograniczony od północy ul. Dolną - drogą powiatową nr 34517 Kozienice-Wólka Tyrzyńska, od wschodu rzeką Brzeźniczką (Łachą), od południa granicami miasta Kozienice i od zachodu drogą polną biegnącą u podnóża skarpy.
2. Obszar opracowania planu miejscowego jest zgodny granicami opracowania planu określonymi w uchwale Nr XL/619/2002 Rady Miasta i Gminy w Kozienicach z dnia 14 lutego 2002 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Dolnej w Kozienicach.

§ 2

1. Celem regulacji i zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) prawne umożliwienie realizacji lokalnego interesu i oczekiwań społeczności;
 - 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni
 - 3) uzyskanie ładu przestrzennego;
 - 4) minimalizacja skutków realizacji planu w środowisku przyrodniczym i kulturowym;

§3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) tereny zieleni naturalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZN,
 - 3) tereny ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem UD,
 - 4) tereny ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem UX,
 - 5) tereny ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolami KX,

2. Na terenach o których mowa w ust 1 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne,

3. Tereny o których mowa w ust 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, lub dopuszczalnego na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny niniejszej uchwały Nr 1 w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są:

- 1) granice opracowania planu miejscowego
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach użytkowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie przeznaczenia,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
- 5) elementy infrastruktury technicznej,

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym i tym samym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku:

- 1) zmiany planu miejscowego,
- 2) sporządzenia i realizacji dokumentacji technicznej ulicy,
- 3) uściślenia granic własności w zakresie postulowanych (orientacyjnych) linii rozgraniczenia

§5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000,
- 5) przeznaczeniu (użytkowaniu) podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie (funkcję), które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj innego przeznaczenia wzbogacającego przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj innego przeznaczenia (funkcji) dopuszczonego do realizacji,
- 8) obszarze - należy przez to rozumieć obszar (teren) o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonego w rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę ustaloną pomiędzy terenami o różnym lub tym samym sposobie przeznaczenia,
- 10) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć granice sytuowania frontowych ścian budynków,

II) granicy opracowania planu - należy przez to rozumieć obszary opracowania planu, określone w rysunku planu liniami-znakami graficznymi pokrywającymi się z liniami rozgraniczającymi, a wrysowanymi ze względów technicznych (graficznych) równoległe do linii rozgraniczenia.

W przypadku gdy nie występuje znak graficzny określający granicę opracowania planu, granicę tę stanowi linia rozgraniczająca tereny.

ROZDZIAŁ 2 Przepisy szczegółowe STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA

1. FUNKCJE TERENÓW

§ 6

1. Wyznacza się tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolami MN
2. Ustala się dla w/w obszarów następujące przeznaczenie (funkcje) terenów
 - / 1) przeznaczeniem podstawowym jest Jmieszkalnictwo jednorodzinne
 - 2) przeznaczeniem uzupełniającym są
 - a) elementy infrastruktury technicznej
 - b) zieleni towarzysząca
 - 3) przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi komercyjne nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów :
 - 1) istniejąca i projektowana zabudowa może podlegać budowie, wymianie, rozbudowie i przebudowie, zmianie sposobu użytkowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem
 - a) lokalizację nowej zabudowy uzależnia się od pozytywnych badań nośności gruntów
 - 2) w przypadku realizacji na działkach oprócz funkcji mieszkaniowej usług komercyjnych, powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40 % ogólnej powierzchni, przy zachowaniu przepisów szczególnych
 - 3) lokalizację usług komercyjnych dopuszcza się w kubaturze budynków mieszkalnych, w przypadku spełnienia warunku określonego w dalszych przepisach,
 - a) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w zabudowie gospodarczej
 - 4) zakaz lokalizacji usług komercyjnych „mogących znacząco oddziaływać” na środowisko przyrodnicze w rozumieniu przepisów szczególnych i naruszających mieszkaniowy charakter zabudowy,
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicach działek na posesjach wskazanych w rysunku planu lub na innych działkach z zachowaniem przepisów szczególnych
 - 6) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do maksymalizacji powierzchni biologicznie czynnej
 - 7) na działkach o jednorodnej funkcji zaleca się lokalizowanie 2 miejsc postojowych
 - 8) na działkach o funkcji mieszanej zagospodarowanie terenu działki winno uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów

- 9) ogrodzenia działek dostosować do krajobrazu i architektury budynków o wysokości do 1,80 m.
- 10) dopuszcza się umieszczanie reklamy i znaków informacyjno-plastycznych w sposób nie utrudniający ruch pieszzy i kołowy oraz w sposób nie utrudniający odczytywanie znaków drogowych, nazwy ulicy i numerów domów.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy

- 1) architektura i forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury miejscowej i otaczającego krajobrazu
- 2) max wysokość budynków:
 - a) budynki mieszkalne - 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym
 - b) budynki gospodarcze - 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym
- 3) zaleca się sytuowanie poziomu posadowienia podłogi przyziemia części mieszkalnej i usługowej na wysokości 1,0 m powyżej terenu
- 4) zakaz podpiwniczania budynków
- 5) układy kalenicowe
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 45° z tolerancją 10°
- 7) rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe budynków bez ograniczeń
- 8) pokrycie dachów bez ograniczeń materiałowych z wyjątkiem azbestowo-cementowym
- 9) zaleca się jednakową architekturę i podobną w gamie kolorystyki dla zespołu mieszkaniowego
- 10) oświetlenia okienne poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami
- 11) okapy dachów min. 70 cm, połacie dachowe nad ścianą szczytową min. 40 cm
- 12) dopuszcza się odstępstwa w zakresie rozwiązań dachów wynikających z warunków ochrony przeciwpożarowej (np. zastosowania ścian ogniowych), lub w przypadku konieczności dostosowania do istniejącej zabudowy na podstawie przepisów szczególnych
- 13) lokalizowanie usług w kubaturze budynków mieszkalnych dopuszcza się w wypadku :
 - a) wprowadzenia odrębnych wejść do części mieszkalnej i usługowej
 - b) oddzielenia części usługowej od mieszkalnej przegrodami o odpowiedniej klasie odporności ogniowej na podstawie przepisów szczególnych.

§7

1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczonej na rysunku planem symbolem **ZN**.

2. Ustala się dla w/w obszaru następujące przeznaczenie (funkcje) terenów

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zielenie nie urządzone o naturalnym charakterze
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są elementy infrastruktury technicznej

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów

- 1) zachowanie zieleni naturalnej
- 2) zakaz usuwania zadrzewień przywodnych z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i sanitarnych
- 3) zakaz zawężania koryta rzeki poprzez wywożenie ziemi i gruzu
- 4) zakaz składowania śmieci i wszelkich odpadów
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyjątkiem uzasadnionej budowli wodnej

- 6) nakaz pozostawienia rzeki Brzeźniczki jako ciek otwarty
- 7) wskazuje się potrzebę okresowego oczyszczania rzeki z połamanych drzew, gałęzi i innych nieczystości-odpadów naniesionych przez nurt, stwarzając swobodny spływ wody.

2. KOMUNIKACJA

§ 8

1. Wyznacza się tereny ulicy dojazdowej oznaczonej w rysunku planu symbolem UD.
2. Dla wyznaczonego obszaru ustala się następujące funkcje (przeznaczenie) terenów.
 - 1) przeznaczeniem podstawowym jest obsługa komunikacyjna wyznaczonych w planie obszarów funkcyjnych,
 - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna,
3. Ustala się podstawowe warunki techniczne ulicy :
 - 1) Określa się klasę techniczną ulicy „D^M;
 - 2) Ustala się następujące parametry techniczne ulicy
 - a) linie rozgraniczenia ulicy - min. 10,0 m
 - b) ulica jednojezdniowa - pas ruchu 3,0 m (jezdnia 6,0 m)
 - c) linie zabudowy -12,0 m od osi ulicy tj. 9,0 m od krawędzi jezdni
 - 3) Do czasu podłączenia ulicy dojazdowej do ulicy Lubelskiej (nieprzelotowe zakończenie drogi) należy wykonać plac do zawracania samochodów zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - a) Proponuje się, z uwagi na istniejący i sąsiadujący z opracowaniem cmentarz oraz rzeźbę terenu, zmianę miejsca włączenia ulicy do ulicy Lubelskiej. Przedstawioną propozycję należy traktować jako zalecenie, które może być uwzględnione przy sporządzaniu planu miejscowego dla terenów przyległych.
4. Wprowadza się obowiązek, na etapie projektu budowlanego ulicy :
 - a) maksymalnej ochrony istniejących wierzb, znajdujących się na wysokości własności oznaczonej nr geodezyjnym 4516.
Projektując jezdnię, w wyznaczonych liniach rozgraniczenia ulicy, należy ją poprowadzić tak aby znalazła się poza istniejącymi drzewami.
 - b) nie naruszenia krawędzi podstawy skarpy liniami rozgraniczającymi.

§9

1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w rysunku planu symbolem UX.
2. Dla wyznaczonego obszaru ustala się następujące funkcje (przeznaczenie) terenów.

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest obsługa komunikacyjna i piesza wyznaczonych w planie obszarów funkcyjnych,
- 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna,

3. Ustala się następujące parametry :

- a) linie rozgraniczenia - min. 5,0 m
- b) szerokość jezdni dla ruchu pieszo-jezdnego - min 5,0 m
- c) linie zabudowy - 7,5 m od osi ciągu tj. 5,0 m od linii rozgraniczenia.

§10

1. Wyznacza się tereny ciągu pieszego oznaczonego w rysunku planu symbolem KX.
2. Dla wyznaczonego obszaru ustala się następujące funkcje (przeznaczenie) terenów.
 - 1) przeznaczeniem podstawowym jest obsługa komunikacji pieszej wyznaczonych w planie obszarów funkcyjnych i terenów przyległych,
 - 2) przeznaczeniem dopuszczalnym może być infrastruktura techniczna,
3. Ustala się następujące parametry :

- a) linie rozgraniczenia - min. 2,0 m
- b) szerokość pasa ruchu - min. 2,0 m
- c) linie zabudowy - 5,0 m od osi ciągu tj. 4,0 m od linii rozgraniczenia.

§ 11

1. Ustala się linię zabudowy od ulicy Dolnej - drogi powiatowej Nr 34517 w odległości 18,0 m od osi drogi tj. 15,5 m od krawędzi jezdni.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§12

1. Na obszarach wyznaczonych planem ustala się wymogi w zakresie ochrony środowiska, niewymienione w zasadach zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów innych niż dopuszczonych planem,
 - 2) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
 - 3) zaleca się stosowanie nośników energii cieplnej o najmniejszych emisjach,
 - 4) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń stwarzających ograniczenia w spływie powietrza,
 - 5) zasady i warunki dopuszczonych planem usług komercyjnych każdorazowo będą określone w procedurze dotyczącej lokalizacji, w oparciu o przepisy szczególne,
 - 6) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska dopuszczonej usługi nie może wykraczać poza granicę własnej posesji.

4. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§13

1. W zakresie ochrony środowiska kulturowego ustala się, że teren objęty opracowaniem planu miejscowego, nie jest w pełni rozpoznany pod względem archeologicznym
 - a) Wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Województwa Mazowieckiego- Kierownikiem Delegatury w Radomiu
 - b) Zakaz lokalizacji obiektów nie spełniających wymogów określonych w § 6 ust. 3 i 4.

ROZDZIAŁ 3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§14

1. Ustala się następujący minimalny zakres uzbrojenia wyznaczonych planem obszarów:
 - 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) liniami kablowymi niskiego napięcia na zasadach określonych w warunkach technicznych od dysponenta sieci,
 - b) zakłada się lokalizację ewentualnej stacji transformatorowej słupowej lub wewnętrznej (wg dysponenta sieci) na terenach przyległej bazy obsługi rolnictwa,
 - c) zakłada się przełożenie linii energetycznej n/n kolidującej z projektowaną ulicą dojazdową i lokalizacją domu mieszkalnego
 - 2) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych poprzez istniejący miejski system wodociągowania,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych.
 - 3) Kanalizacja sanitarna:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków kanałami sanitarnymi do miejskiego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, na zasadach wskazanych w rysunku planu,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi na podstawie przepisów szczególnych.
 - 4) Odprowadzenie wód deszczowych
 - a) przyjmuje się zasadę odprowadzenia wód deszczowych z wyznaczonych w planie obszarów powierzchniowo do kanałów deszczowych zlokalizowanych w ulicy dojazdowej i miejskiego systemu burzowego w ulicy Dolnej,
 - b) zakłada się przedłużenie istniejącego kanału o 0,5 m w kierunku północnym.
 - zakaz zrzutu do rzeki Brzeźniczki nieoczyszczonych ścieków deszczowych

5) Zaopatrzenie w gaz:

- a) zakłada się zaopatrzenie z gazociągu miejskiego na zasadach określonych w warunkach technicznych przez dysponenta sieci
- b) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30. 07.2001 (Dz. U. Nr 97/2001)
- c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej
- d) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu
- e) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową
- f) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

6) Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) z kotłowni własnych z zachowaniem warunku określonego w § 12 ust. 1 pkt. 3.

7) Usuwanie nieczystości stałych:

- a) ustala się czasowe gromadzenie odpadów bytowo-gospodarczych na działkach budowlanych w systemie indywidualnym ze wskazaniem wstępnej segregacji i ich usuwanie na zasadach ustalonych w przepisach szczególnych (ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Dz. U. Nr 132 poz. 622 z 1996 roku z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ 4 Przepisy końcowe

§15

1. Na obszarze objętym planem tracą moc :

- 1) plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienice uchwalony uchwałą Nr VIII/42/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Kozienicach w dniu 28 września 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 19 poz. 217 z dnia 18. X. 1989 roku)
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienice uchwalone uchwałą Nr XVII/58/92 Rady Miasta i Gminy w Kozienicach z dnia 19 marca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 8, poz. 46 z dnia 14. IV. 1992 roku).

§16

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

2. W przypadku nieodpłatnego przekazania gruntu pod wyznaczone w planie drogi przez właściciela na rzecz miasta Kozienice, Burmistrz Gminy może odstąpić od pobrania w części lub w całości od niego opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§17

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

§18

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

18.1.21
mgr Janusz Stąpór