

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. WARSZAWSKIEJ  
W KOZIENICACH – „WARSZAWSKA I” DLA  
OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL.  
WARSZAWSKIEJ I UL. LEGIONÓW**



PRZEWODNICZĄCY RADY

*mgr Mariusz Prawda*

Sporządził **BURMISTRZ GMINY KOZIENICE**



Opracowanie wykonano w:  
**PRACOWNI URBANISTYCZNEJ SP. Z O.O.**  
**UL. FILTROWA 67D LOK.111, 02-055 WARSZAWA**

przez:

**mgr Wandę Stolarską**

kierującą pracami zespołu projektowego, członka Izby  
Urbanistów Nr WA-258

**mgr inż. arch. krajobrazu Karinę Konarzewską** członka Izby  
Urbanistów Nr WA-348

**mgr inż. Martę Choromańską**

Warszawa 2012

**UCHWAŁA Nr XXIX/305/2013**  
**Rady Miejskiej w Kozienicach**  
**z dnia 24 stycznia 2013 roku**

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą nr XV/121/2011 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 20 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania 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 oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach Nr XXIV/317/2008 z dnia 9 października 2008 roku, Rada Miejska w Kozienicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach – „Warszawska I” dla obszaru położonego w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Legionów zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są także:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## § 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji, z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu;
- 2) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć ścianę osłonową i/lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi, będącą elewacją eksponowaną budynku;
- 3) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu;
- 4) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać frontowa ściana budynku, przy czym nie dotyczy to: okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm, wykuszy i ryzalitów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm oraz elementów budynku, takich jak: balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, a także innych określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe wskazują inaczej;
- 6) **minimalnej powierzchni działki budowlanej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię działki budowlanej określoną przepisami szczegółowymi, jaką można wydzielić geodezyjnie od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 7) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 8) **NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), opracowany przez Scandinavian Colour Institute. System NCS polega na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej przez procentową zawartość: czterech podstawowych kolorów – żółtego, czerwonego, niebieskiego i zieleni poprzez chromatyczność koloru oraz udział kolorów czarnego i białego. W systemie NCS każdy kolor reprezentowany jest literą, czterocyfrowym symbolem oznaczającym odcień oraz symbolem literowo-cyfrowym oznaczającym składowe koloru i ich proporcje;
- 9) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych budynków;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 14) **powierzchni użytkowej obiektu usługowego** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzoną po wewnętrznym licu ścian na kondygnacjach, na których prowadzona jest usługa, z wyłączeniem powierzchni dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; lub powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku (w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych) służących do zaspakajania potrzeb bezpośrednio związanych z przeznaczeniem budynku - w przypadku budynku spełniającego kilka funkcji - sumę powierzchni wszystkich wydzielonych części, np. przychodnia, poczta, restauracja w budynku handlowym;

- 15) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 17) **realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym w przypadku Koźienic) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym w przypadku województwa mazowieckiego), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 18) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosąca przekaz informacyjno-reklamowy, reklamą nie jest tablica informacyjna, pionowy znak drogowy oraz tablice MSI;
- 19) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć napisy formułowane z liter przestrzennych lub kasetonów reklamowych, podświetlane diodami LED, neonem lub świetlówkami, które mogą być umieszczone na elewacji lub dachu budynku;
- 20) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 21) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 22) **szyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć szyld reklamowy zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 24) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 25) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 26) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach niemieszkalnych, wolnostojących lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty, służąca, zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana, z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m<sup>2</sup>;
- 27) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 28) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności (na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym) w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
- 29) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu, na którym budynki te są usytuowane;
- 30) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem miejscowym; do zabudowy i zabudowy kubaturowej w myśl ustaleń niniejszego planu zaliczone są tymczasowe obiekty budowlane, o ile w ustaleniach

szczególowych je dopuszczono; zabudową i zabudową kubaturową nie są budowle i obiekty małej architektury;

- 31) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchni trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

### § 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) aleja drzew;
- 7) rejon lokalizacji parkingów samochodowych;
- 8) przeznaczenie terenów.

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

### § 4.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) teren stacji redukcyjno-pomiarowej gazu oznaczony symbolem – **G**;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem – **U/MW**;
- 3) teren zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem – **ZP/US**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem – **KDD**.

2. Ustala się:

- 1) teren zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **ZP/US**, jako teren przeznaczony do wypoczynku i rekreacji oraz realizacji celów publicznych związanych z usługami sportu, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym;
- 2) teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDD**, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem drogi publicznej oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) poprawie i kształtowaniu jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności poprzez:
  - a) stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków, geometrii i kolorystyki dachów dla poszczególnych terenów,
  - b) kształtowanie zieleni urządzonej i realizację obiektów małej architektury,
  - c) kształtowanie posadzek ciągów pieszych i jezdni,
  - d) likwidację elementów dysharmonizujących takich jak: nośniki reklamowe, tymczasowa zabudowa (za wyjątkiem dopuszczonej w planie),
- 2) kształtowaniu pierzei ulic zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, równolegle do ulicy Warszawskiej;
- 3) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych (za wyjątkiem masztów reklamowych), bannerów oraz reklam świetlnych, zakaz ten nie dotyczy tablic informacyjnych oraz znaków pionowych;
  - b) przy czym:
    - ustala się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **U/MW2** dopuszcza się lokalizację masztów reklamowych związanych z prowadzoną na tym terenie usługą o maksymalnej

wysokości do 14m i o powierzchni całkowitej każdej reklamy flagowej do 9m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm i wysokości do 470 cm,

- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na ścianie budynku lub budowli pod warunkiem dostosowania formy i wielkości nośnika reklamy do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
  - umieszczanie nośników reklamowych w obrębie jednej płaszczyzny elewacji budynku jest możliwe jedynie pod warunkiem, iż rozmieszczenie nośników reklamowych względem siebie będzie spójne w formie, proporcjach i grafice, przy czym całkowita powierzchnia nośników reklamowych umieszczonych na jednym budynku nie może przekroczyć 25% całkowitej powierzchni wszystkich elewacji zewnętrznych tego budynku,
  - zakazuje się realizacji reklam w obrębie dachu budynku oraz wykraczających poza obrys budynku na odległość większą niż 15 cm,
  - zabrania się realizacji reklam semaforowych,
  - zabrania się umieszczania szyldów bannerowych lub semaforowych,
  - dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie tablic wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, oraz w oknach wystawowych, a także jako tablic wolnostojących w obrębie wejścia na posesję, gdzie zlokalizowana jest usługa której szyld dotyczy lub na ogrodzeniu takiej posesji,
  - powierzchnia pojedynczego szyldu umieszczanego na elewacji budynku nie może być większa niż 0,25m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i 1.0m<sup>2</sup> dla budynków usługowych, tablic wolnostojących, tablic zamieszczanych na ogrodzeniach,
  - ograniczenia rozmieszczenia i wielkości szyldów nie dotyczą ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku, przedstawiających znak graficzny obiektu usługowego lub jego logo lub nazwę własną obiektu usługowego,
- 4) określeniu zasad realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych i terenów zieleni parkowej - zabrania się realizacji wszelkich ogrodzeń za wyjątkiem stosowania żywopłotów.

## § 6.

### 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę, zachowanie lub odtworzenie:
  - a) pojedynczych drzew i grup drzew znajdujących się w granicach terenu objętego planem,
  - b) dopuszcza się wycinkę martwych lub zamierających drzew oraz drzew zdrowych w przypadku, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi i mienia lub uniemożliwiają zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) alei drzew wzdłuż ulicy Warszawskiej zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) istniejącej zieleni urządzonej znajdującej się w parku lub towarzyszącej parkingowi samochodowemu wraz z elementami małej architektury, układem ścieżek i alejek w granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym,
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych przez:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu musi być prowadzone bez pogarszania warunków wodno-gruntowych na gruntach sąsiednich,
  - b) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych realizowanych w granicach terenu zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji - **ZP/US3** (za wyjątkiem ścieżek rowerowych oraz urządzeń sportowych), oraz na dojściach i dojazdach do budynków w obszarach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – **U/MW2**,
  - c) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w przypadku realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ustala się obowiązek wykonania dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne w związku z projektowaniem tejże inwestycji,
  - e) obniżenie poziomu wód gruntowych i odprowadzenie ich z wykopu, wymaga odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego,

- 3) wskazuje się obszar planu w całości położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, w których wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do warstw wodonosnych.
2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:
  - 1) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **U/MW2**, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - b) dla terenu zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **ZP/US3** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) realizację zieleni urządzonej w pasie pomiędzy ulicą Warszawską (zlokalizowana poza obszarem planu) a terenem zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem **U/MW2** z udziałem alei drzew, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 3) stosowanie rozwiązań technicznych niwelujących hałas tj.: elewacje tłumiące hałas, szczelne przegrody, okna dźwiękoszczelne, wentylacje i klimatyzacje, dla zabudowy zlokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Warszawskiej.
3. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:
  - 1) zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
  - 2) nakaz realizacji alei drzew wzdłuż ulicy Warszawskiej.
4. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
  - 1) zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
  - 2) nakaz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem do miejsc wskazanych przez gminę, poza obszarem planu,
  - 3) dopuszczenie realizacji inwestycji po uprzednim udokumentowaniu, że gleba i ziemia spełniają standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 4) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
6. Ustala się zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej, inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, np.: pożarów lub eksplozji powstałych w trakcie procesu transportu i magazynowania paliw i substancji chemicznych, w szczególności zabrania się lokalizowania nowych stacji paliw.
7. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - 2) wszelkiej zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów i obiektów sportowych,
  - 3) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz towarzyszącą im infrastrukturą,
  - 4) dróg,
  - 5) instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.



## § 7.

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
  - 1) ustala się, iż cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują:
    - a) ograniczenie wznoszenia wysokich obiektów kubaturowych oraz obiektów technologicznych,
    - b) utrzymanie charakterystycznych dla układu urbanistycznego Koźlenic relacji pomiędzy zabudową a zielenią w otoczeniu obiektów o wysokiej wartości kulturowej,
    - c) projektowanie nowych elementów zabudowy i zieleni dostosowanych do tradycji miejsc, ich otoczenia oraz dla całych zespołów historycznych objętych ochroną,
    - d) utrzymanie zastalego rozplanowania zespołów urbanistycznych tj. linii regulacyjnych dróg i placów, linii zabudowy i podziałów parcelacyjnych,
    - e) zachowanie istniejącego drzewostanu o wysokich walorach krajobrazowych (aleje, grupy drzew podkreślające rozplanowanie układów urbanistycznych miasta),
    - f) usunięcie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem.
2. W obszarze objętym planem nie występują budynki i obiekty znajdujące się w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków i w miejskiej ewidencji zabytków.

## § 8.

1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) w obszarze planu, przestrzeniami publicznymi są: droga publiczna klasy dojazdowej oraz teren zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji;
  - 2) dopuszcza się lokalizację pomników oraz elementów małej architektury na terenach publicznych;
  - 3) wykonanie nawierzchni posadzek ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, z wysokiej jakości materiałów budowlanych i o wysokiej estetyce wzornictwa, tj.:
    - a) rozdzielenie ruchu pieszego i rowerowego za pomocą kolorystyki lub faktury materiału budowlanego lub za pomocą różnych materiałów budowlanych w jednym poziomie nawierzchni,
    - b) likwidacja nawierzchni asfaltowych i z płyt betonowych na ciągach pieszych,
    - c) preferowanie do budowy nawierzchni ciągów pieszych materiałów naturalnych, w szczególności kamienia naturalnego,
    - d) dla ścieżek rowerowych ustala się nawierzchnie asfaltowe;
  - 4) ustala się uzupełnienie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną, w formie jednorodnych szpalerów drzew oraz grup ozdobnych krzewów i kwietników, w szczególności wzdłuż ulicy Warszawskiej;
  - 5) forma architektoniczna elementów małej architektury powinna być jednolita dla poszczególnych przestrzeni publicznych;
  - 6) nakazuje się wydzielenie miejsc wskazanych wyłącznie dla ruchu pieszego w liniach rozgraniczających drogi;
  - 7) dla obiektów gastronomicznych dopuszcza się realizację letnich ogródków gastronomicznych, przy czym:
    - a) letnie ogródki gastronomiczne muszą być zlokalizowane w sposób nie kolidujący z ruchem ulicznym, w odległości nie większej niż 6m od lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości;
    - b) ustala się następujące wytyczne dotyczące wystroju i aranżacji sezonowych ogródków gastronomicznych:
      - zakaz sytuowania w obrysie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych, namiotów, zadaszeń oraz obudowy przy pomocy montażu rolet, za wyjątkiem parasoli ogrodowych,
      - dopuszcza się ogrodzenia nie związane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości 90 cm, lekkiej konstrukcji ażurowej, wykonanej z metalu, drewna lub z kompozycji kwiatowych,
      - dopuszcza się umieszczenie nazwy własnej lokalu na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem wkomponowania tabliczki z logo w ogrodzenie, o wielkości nie przekraczającej 15% przęsła ogrodzenia,
      - dopuszcza się stosowanie markiz składanych, mocowanych do elewacji budynku o kolorystyce komponującej się z elewacją, tylko w przypadku, gdy teren ogródka przylega bezpośrednio do elewacji budynku,



- dopuszcza się umieszczenie nazwy własnego lokalu lub sponsora wyłącznie na obrzeżach parasoli - otokach, falbanach, których szerokość nie może przekraczać 15 cm, a na powierzchni markiz dopuszcza się umieszczanie wyłącznie nazwy własnej lokalu,
  - dopuszcza się ustawianie rozbielanych podestów o wysokości nieprzekraczającej 15 cm, które po zakończeniu działalności muszą być zdemontowane,
  - ustala się, że wraz z zakończeniem okresu funkcjonowania sezonowych ogródków gastronomicznych likwidacji podlegają wszystkie elementy ich zagospodarowania.
2. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości lub nie mniej niż 1,5m w rejonie przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 3) na potrzeby osób niepełnosprawnych, dopuszcza się zajęcie fragmentu ulicy niezbędnego do lokalizowania wejść, ramp, podjazdów, wind zewnętrznych do budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy wyłącznie do lokali usługowych kiedy nie jest to możliwe do zrealizowania na działce budowlanej;
  - 4) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

### § 9.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie:
  - a) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - d) linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych, zgodnie z rysunkiem planu i wymiarami na rysunku planu,
  - e) rodzaju i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - f) kolorów i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 2) w zakresie elewacji zewnętrznych, dla całego obszaru objętego planem, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków, dachów, detali architektonicznych musi być spójna w obrębie poszczególnych obiektów budowlanych i zespołów zabudowy, tj.: bez możliwości stosowania kontrastów kolorystycznych (w szczególności barw podstawowych: czerwień-zielony, czerwień-niebieski, niebieski-żółty, zielony-niebieski i ich pochodne: róża, fioleto, pomarańczowe np.),
  - b) w odniesieniu do elewacji zewnętrznych ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu; dopuszcza się stosowanie na elewacji materiałów barwionych lub w naturalnej kolorystyce takich jak: metal, szkło, drewno, kamień, ceramika, cegła betonowa;
  - c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, metalowe w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu lub czerni, przy czym zabrania się wykończenia elewacji blachą trapezową lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV,
  - d) detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorystyce określonej w niniejszym ustępie pkt 2) lit. b) (z dopuszczeniem zwiększonego wysycenia koloru) lub czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
  - e) stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym

- dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
- f) zabrania się fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, szczególnie fragmentarycznego malowania elewacji zewnętrznych, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji poszczególnych budynków,
  - g) w lokalach mieszkalnych zabrania się montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
  - h) dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze – białym, lub szarym, w zależności od dominującej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku;
- 3) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym garaży podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5m,
  - 4) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz w odległości mniejszej niż 3m od granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

#### § 10.

W granicach obszaru planu nie wskazuje się granic i nie ustala się sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: stref ochronnych ujęć wód, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów i obszarów górniczych, z uwagi na ich brak.

#### § 11.

- 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
  - 2) minimalna wielkość działki budowlanej oraz minimalna szerokość frontu działki została dla poszczególnych terenów określona w Rozdziale 2 - Przepisy szczegółowe,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną powinien wynosić od 70° do 90°,
  - 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz powiększenia działki sąsiedniej;
  - 5) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w pkt 1), 2), 3), jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie.
- 3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości.

#### § 12.

- 1. Ustala się zasady remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne, ulice: Warszawska, Legionów i Sportowa;
  - 2) droga publiczna klasy drogi dojazdowej oznaczona symbolem **KDD-01** zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym.
- 2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla biur i urzędów minimum 18 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków na pozostałym obszarze objętym planem miejscowym;
  - 3) dla obiektów handlu minimum 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu na całym obszarze objętym planem miejscowym;
  - 4) dla obiektów oświaty, w tym szkół podstawowych, gimnazjów, liceów oraz przedszkoli i żłobków – 5 miejsc postojowych na 100 uczniów lub 100 dzieci, z czego przynajmniej 3 miejsca postojowe muszą być ogólnodostępne;

- 5) dla domów kultury i bibliotek minimum 9 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla terenów sportu, wypoczynku i rekreacji (parków) minimalnie 2 miejsca postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni terenu parku;
  - 7) dla zabudowy usług turystyki minimum 1,5 miejsca postojowego na jedną jednostkę mieszkalną w obiektach hotelowych i pensjonatach;
  - 8) dla pozostałych obiektów usługowych minimum 4 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla lokalnych punktów usługowych ustala się minimalnie 1 miejsce postojowe na jeden lokal;
  - 9) dla restauracji, kawiarni, barów i klubów minimum 9 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.
3. Ustala się, iż na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w następującej ilości:
    - 1) dla wszelkich usług minimum 6 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2;
    - 2) dla restauracji, barów, kawiarni, klubów minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 5.
  4. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  5. W przypadku, gdy realizacja nowej inwestycji wpływa na zmniejszenie liczby istniejących miejsc postojowych, likwidacja tych miejsc musi być uprzednio zrekompensowana poprzez realizację nowych miejsc postojowych na parkingu ogólnodostępnym w ilości przynajmniej równej do liczby likwidowanych miejsc postojowych.
  6. Rekompensowanie miejsc postojowych, o którym mowa w ust. 5 nie może odbywać się kosztem terenów zieleni, w tym zieleni przyulicznej.

### § 13.

1. Ustala się zasady remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
  - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
  - 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
  - 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
  - 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
  - 2) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych pochodzących w szczególności z terenów komunikacji i terenów wielostanowiskowych parkingów naziemnych (powyżej 10 miejsc parkingowych w jednym kompleksie parkingowym) do sieci kanalizacji deszczowej;

- 3) dla terenów zabudowanych i utwardzonych innych niż ciągi komunikacyjne ustala się odprowadzanie wód opadowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości o ile pozwala na to chłonność terenów biologicznie czynnych lub do zbiorników retencyjnych lub siecią kanalizacji deszczowej;
  - 4) ustala się, iż dla terenów biologicznie czynnych odprowadzanie wód opadowych nastąpi do ziemi;
  - 5) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych przed odprowadzeniem ich do ziemi lub do systemu kanalizacji miejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowych w obszarze planu,
  - 2) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: energią elektryczną, gazem, olejem opalowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, za wyjątkiem: olei ciężkich i przepracowanych, miału i koksu oraz odpadów PCV;
  - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na dachach budynków.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
  - 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna, biomasa i biogaz;
  - 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
  - 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
8. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
    - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych z antenami sektorowymi i antenami radiolinii wyłącznie w powiązaniu z budynkami, przy czym wysokość stacji bazowej nie może przekroczyć 1/3 wysokości budynku, na którym ta stacja jest zlokalizowana.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie,

- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 14.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem terenów i obiektów, dla których ustalenia planu stanowią inaczej.

#### § 15.

1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem **U/MW2** – 30%.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy nieruchomości należących do Gminy Kozenice.

### Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

#### § 16.

Dla terenu oznaczonego symbolem **G1** (o powierzchni około 0,0580 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 60%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 10%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 2m,
  - d) dach – płaski,
  - e) ustala się wydzielenie działki na cele stacji redukcyjno-pomiarowej gazu po liniach rozgraniczających terenu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
  - b) ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej trawnikiem;
- 4) Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi położonej poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym – ulicy Legionów,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z kablowej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających drogi położonej poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym – ulicy Legionów,
- 5) Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji - zachowuje się zjazd z drogi publicznej położonej poza obszarem planu, ulicy Legionów.

#### § 17.

Dla terenu oznaczonego symbolem **U/MW2** (o powierzchni około 0,9300 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usług nieuciążliwych, w tym usługi publiczne,
  - b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się realizację nowoprojektowanej zabudowy, jako pierzei wyznaczonej wzdłuż ulicy Warszawskiej, sytuowanej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, wskazaną na rysunku planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 25%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2.0,

- e) maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej – 15m (4 kondygnacje nadziemne),
  - f) maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 15m (4 kondygnacje nadziemne), przy czym usługi w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będą realizowane tylko w parterach tych budynków,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>,
  - h) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 14m,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dachy:
    - płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
    - pokrycie dachu - blacha płaska w kolorze naturalnego metalu lub pokrycia bitumiczne szare i czarne,
    - dla dachów płaskich dopuszcza się urządzenie ogrodów na dachach,
  - k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 9 pkt 2),
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych i podziemnych, miejsc magazynowania odpadów,
  - b) zabrania się lokalizowania wolnostojącej naziemnej zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną;
- 4) Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków bytowych i odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z § 13 ust. 1-9;
- 5) Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) dostęp do drogi publicznej - zjazd na teren z projektowanej drogi klasy dojazdowej **KDD-01** lub z drogi publicznej położonej poza obszarem planu ul. Legionów lub z drogi publicznej położonej poza obszarem planu ul. Warszawskiej poprzez teren oznaczony symbolem **ZP/US3**;
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych - ilość miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 2 i 3.

## § 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP/US3** (o powierzchni około 1,8780 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zieleni parkowa,
  - b) uzupełniające:
    - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku,
    - parkingi ogólnodostępne;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 60%,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40m,
  - d) dopuszcza się realizację w ramach terenu oznaczonego symbolem **ZP/US3** wielostanowiskowych naziemnych parkingów dla samochodów osobowych i rowerów, w rejonach wskazanych na rysunku planu,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych, placów, obiektów małej architektury,
  - b) ustala się zagospodarowanie nawierzchni terenów parkingów jako przepuszczalnych, w szczególności z kostki betonowej, kostki kamiennej lub kratki trawnikowej,
  - c) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - d) ustala się zagospodarowanie terenu zieleni parkowej zielenią urządzoną z udziałem istniejących na terenie **ZP/US3** drzew iglastych,
  - e) wskazuje się realizację alei drzew, w pasie wzdłuż ulicy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) ustala się, iż aleja drzew zostanie zrealizowana w szczególności z gatunków drzew liściastych, odpornych na zanieczyszczenia ziemi i powietrza tj.: lip, kasztanowców, platanów lub klonów,
  - g) ustala się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o ujednoliconej formie, kolorystyce i materiale, z których będą wykonane,
  - h) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,



- i) w przypadku realizacji placu zabaw dla dzieci, należy teren placu zabaw wygrodzić ogrodzeniem ażurowym o wysokości 120-160 cm,
  - j) dla terenu zieleni parkowej dopuszcza się grodzenie terenów ogrodzeniami z żywoplotów o maksymalnej wysokości 80 cm licząc od powierzchni terenu,
  - k) ustala się realizację ciągów komunikacji pieszej o nawierzchniach utwardzonych, przepuszczalnych z użyciem np.: kostek betonowych, nawierzchni żwirowo-ziemnych z aplikacjami z szlachetnych materiałów takich jak kostki granitowe i bazaltowe,
  - l) ustala się oświetlenie terenu, w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
  - m) dopuszcza się realizację przejazdu drogowego do terenu oznaczonego symbolem **U/MW2** z nawierzchni utwardzonej;
- 4) Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, oraz odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z § 13 ust. 1, 2, 3 i 6;
- 5) Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) dostęp do drogi publicznej - zjazd na teren z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu ul. Sportowej i ul. Legionów, z projektowanej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-01** oraz z drogi publicznej położonej poza obszarem planu ul. Warszawskiej,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych - ilość miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 2 i 3.

### § 19.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-01** (o powierzchni około 0,1820) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się realizację placu manewrowego o wymiarach 16mx32m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wzdłuż pasa drogowego przynajmniej po jednej stronie jezdni ustala się realizację chodnika dla pieszych,
  - d) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
- 3) wskazuje się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających terenu drogi;
- 4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

## Rozdział 3 Przepisy końcowe

### § 20.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach – „Warszawska I” uchwalonego Uchwałą nr V/51/2007 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 22 lutego 2007 roku opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 96 poz. 2396 z dnia 25 maja 2007 roku.

### § 21.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

### § 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kozienicach.

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Mariusz Prawda