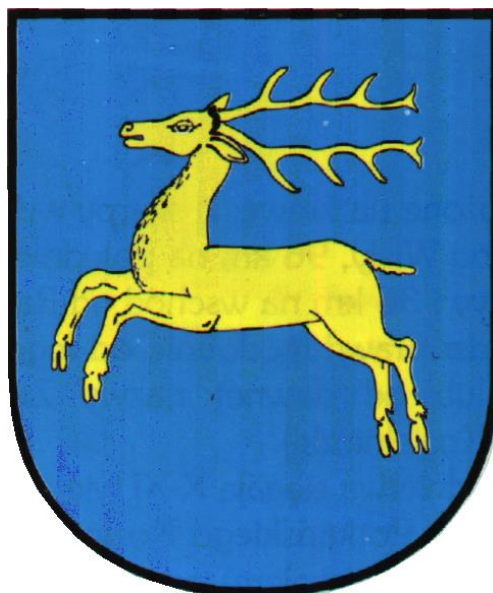


*Załącznik nr 2  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Koźlenicach  
z dnia ..... 2020 r.*

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KOZIENICE**



OPRACOWAŁ ZESPÓŁ INSTYTUTU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA:

mgr Wanda Stolarska - kierująca pracami zespołu projektowego; członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie, wpisana pod numerem WA - 258

mgr inż. architekt krajobrazu Karina Konarzewska; członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie, wpisana pod numerem WA - 348

dr inż. Sławomir Anusz

dr inż. Marek Sitarski

mgr inż. Alicja Zdrodowska

mgr inż. Anna Makowska

mgr Zofia Bida

mgr Ewa Tarchalska

inż. Olga Prusinowska

**Warszawa 2008**

## **TEKST JEDNOLITY** **uwzględniający:**

*Zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kozienice, uchwaloną uchwałą nr XXXVI/327/2017 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 listopada 2017 r.*

*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kozienice została opracowana przez zespół autorski pracowni projektowej MPZPlan we Wrocławiu:*

- mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant,*
- inż. Wioletta Hanusiewicz,*
- mgr inż. Sylwia Krężel,*
- mgr inż. Ewelina Leśniewska,*
- mgr inż. Paulina Jędrzejczyk.*

*Tekst wprowadzony niniejszą zmianą został wyróżniony kursywą i kolorem czerwonym.*

*Częściową zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kozienice, zwaną dalej II zmianą studium, przyjętą uchwałą nr ..... Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia ..... 2020 r.*

*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kozienice została opracowana przez zespół autorski pracowni projektowej MPZPlan we Wrocławiu:*

- mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant,*
- mgr inż. Ewelina Leśniewska – kierownik projektu,*
- mgr Anna Grzybczyk,*
- mgr inż. Anna Filipczuk,*
- mgr inż. Katarzyna Spatek,*
- inż. Wioletta Hanusiewicz,*
- dr Grzegorz Synowiec.*

*Tekst wprowadzony niniejszą zmianą został wyróżniony kursywą i kolorem zielonym.*

*Wrocław, 2020 r.*

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY KOZIENICE**

**POLITYKA PRZESTRZENNA**

## SPIS TREŚCI

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY KOZIENICE ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, <i>W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO</i> .....	5
1.1. Charakter przestrzeni.....	5
1.2. Predyspozycje oraz bariery rozwoju .....	5
1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej .....	6
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....	7
2.1. Obszary i obiekty prawnie chronione .....	7
2.2. Ujęcia i zasoby wodne .....	9
2.3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej lasy ochronne na terenie gminy Kozienice.....	11
2.4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	12
2.5. Złoże kruszyw naturalnych, filary ochronne w złożu .....	13
3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	13
3.1. Historyczne układy przestrzenne .....	13
3.2. Wykaz obiektów i obszarów chronionych .....	15
3.3. Ochrona walorów kulturowych .....	28
3.4. Strefy ochrony konserwatorskiej .....	29
4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI .....	31
4.1. Komunikacja drogowa.....	31
4.2. Komunikacja kolejowa .....	33
5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	33
5.1. Gospodarka wodno-ściekowa .....	34
5.2. Gospodarka odpadami.....	35
5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło .....	36
5.4. Telekomunikacja .....	37
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	37
7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE .....	38
7.1. Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	38
7.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	39
8. <i>OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH</i> .....	39
9. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA.....	39
9.1. Kierunki zagospodarowania terenów .....	39
9.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów w jednostkach planistycznych (jednostkach administracyjnych gminy) .....	43
9.3. Tereny wyłączone spod zabudowy .....	82
9.4. Obszary przestrzeni publicznej .....	83
9.5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji <i>lub remediacji oraz obszary zdegradowane</i> .....	84
9.6. Tereny zamknięte.....	85
10. <i>OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM</i> .....	85
11. <i>SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM</i> .....	85
12. <i>SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM II ZMIANĄ STUDIUM</i> .....	86

# **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY KOZIENICE ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

## **1.1. Charakter przestrzeni**

Kozienice są gminą miejsko-wiejską.

Miasto stanowi obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W szczególności zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym tj.: oświaty (przedszkola oraz kształcenie na poziomie podstawowym, gimnazjalnym i ponadgimnazjalnym), zdrowia, kultury, sportu, rekreacji i administracji oraz usług niepublicznych, głównie handlu i usług nieuciążliwych.

Obszary wiejskie gminy Kozienice charakteryzuje duża koncentracja wyróżniających się w skali regionalnej walorów przyrodniczych. Całą południowo-zachodnią część gminy porasta zwarty kompleks Puszczy Kozienickiej. Ponadto na terenie gminy występują obszary o wysokich walorach krajobrazowych, na które składają się: urozmaicona krajobrazowo rzeźba terenu, zróżnicowana roślinność i bogata sieć wód powierzchniowych.

Przemysł zajmuje tu niewielkie przestrzenie, a największym i najważniejszym zakładem jest Elektrownia Kozienice w Świerżach Górnych.

Podsumowując, na strukturę przestrzenną gminy składają się:

- 1) zurbanizowane tereny miejskie w obrębie miasta Kozienice, gdzie przeważa zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna z domieszką usług oraz pozostałościami zabudowy zagrodowej;
- 2) rozproszone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą układów typu ulicowego, składające się z zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w różnych proporcjach w zależności od wsi;
- 3) tereny przemysłowe, głównie teren elektrowni;
- 4) tereny otwarte, głównie: Puszcza Kozienicka, tereny niezabudowane gruntów rolnych, pastwisk, łąk i nieużytków, ze szczególnym uwzględnieniem podmokłych łąk i nieużytków zlokalizowanych w dolinach rzeki Wisły, Radomki i Zagożdżonki;
- 5) układ komunikacyjny, oparty o połączone ze sobą drogi krajowe nr 79 i 48 uzupełnione drogami wojewódzkimi, powiatowymi i gminnymi oraz linię kolejową wykorzystywaną wyłącznie w ruchu towarowym.

## **1.2. Predyspozycje oraz bariery rozwoju**

Zasadniczo predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju gminy Kozienice wynikają przede wszystkim z jej położenia oraz uwarunkowań środowiska naturalnego:

- 1) na terenie gminy Kozienice występują liczne formy ochrony przyrody, w tym: Park Krajobrazowy Puszczy Kozienickiej wraz z otuliną, trzy obszary Natura 2000 (dwa istniejące, jeden projektowany), trzy rezerваты przyrody i czterdzieści cztery użytki ekologiczne;
- 2) przez teren gminy Kozienice przebiega krajowa sieć ekologiczna ECONET – POLSKA, mająca zapewnić jedność przestrzenną i funkcjonalną sieci ekologicznej w celu ochrony migracji i rozprzestrzeniania;
- 3) część lasów objęta jest ochroną jako lasy ochronne lub są utworzone na ich terenie Leśne Kompleksy Promocyjne;
- 4) znaczną część terenów gminy pokrywają grunty chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) w szczególności grunty I, II, III i IV klasy bonitacyjnej oraz grunty organiczne, z którymi związana jest intensywna produkcja rolnicza;
- 5) znaczna część powierzchni gminy położona jest na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi związanych z rzeką Wisłą, Radomką i Zagożdżonką;
- 6) gmina położona jest poza zasięgiem rozwoju sieci komunikacyjnej o znaczeniu krajowymi i międzynarodowym, ale przez teren gminy przebiegają najważniejsze trasy komunikacyjne regionu;
- 7) na terenie gminy znajduje się druga co do wielkości w kraju elektrownia, poza tym brak jest większych zakładów przemysłowych,
- 8) gmina położona jest w zasięgu oddziaływania Warszawy oraz Radomia - najważniejszych ośrodków w skali odpowiednio - kraju i regionu.

Kierunek rozwoju Kozienic będzie zdominowany przez walory środowiska przyrodniczego, które powodują, iż istnieje możliwość zwiększenia atrakcyjności i jakości życia mieszkańców oraz rozwoju oferty turystycznej i rekreacyjnej. Bogactwo naturalne gminy, w szczególności duże powierzchnie leśne

i bogata sieć wód powierzchniowych, a także istniejąca już oferta rekreacyjna (stadnina koni, obiekty sportowe, obiekty gastronomiczne, szlaki turystyczne) sprzyjają szczególnie rozwojowi turystyki i rekreacji weekendowej. Nie bez znaczenia pozostaje tu zasięg oddziaływania Warszawy i Radomia, ponieważ główny napływ turystów odbywa się i nadal będzie się odbywał właśnie z tych kierunków.

Z drugiej strony, uwarunkowania przyrodnicze powodują ograniczenia dla rozwoju niekontrolowanej zabudowy, co jest dużym atutem gminy.

Pomysłem na rozwój i aktywizację gminy Kozienice jest wykorzystanie pustych obecnie przestrzeni sąsiadujących z terenami leśnymi i rzekami pod lokalizację obiektów usługowo-rekreacyjnych. W programie rozwoju oferty turystycznej gminy należy uwzględnić szczególne możliwości jakie daje Wisła. Program turystyczno-rekreacyjny powinien opierać się o formy wypoczynku najczęściej poszukiwane i najmniej dostępne, a możliwe do realizacji na terenie Kozienic. Aby zapewnić wysoką jakość i atrakcyjność przestrzeni wypoczynkowych należy zrezygnować z rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) na rzecz rekreacji zorganizowanej.

Lokalizacja dużych obiektów komercyjnych służących rekreacji, zabawie i sportom, a położonych z dala od zabudowy mieszkaniowej i dużych tras komunikacyjnych przyciągnie inwestorów, stworzy nowe miejsca pracy oraz przyciągnie potencjalnych konsumentów głównie z Warszawy i Radomia.

Drugim ważnym kierunkiem rozwoju gminy powinno pozostać rolnictwo. Gmina posiada bardzo dobre uwarunkowania do rozwoju produkcji rolnej, w szczególności specjalistycznych upraw roślin. Produkcja rolnicza może się wiązać bezpośrednio z rozwojem przetwórstwa spożywczego „na miejscu”.

Za słaby punkt gminy można uznać brak połączeń drogowych i kolejowych w ruchu krajowym i międzynarodowym. Z drugiej jednak strony może być to atutem dla rozwoju turystyki - położenie z dala od ruchliwych tras komunikacyjnych będzie zachęcało do wypoczynku.

Wskazana jest natomiast poprawa jakości istniejących dróg oraz budowa obwodnicy Kozienic, która pozwoli na uspokojenie ruchu samochodowego oraz na wycofanie ruchu tranzytowego z miasta. Tereny położone wzdłuż obwodnicy staną się atrakcyjną możliwością uruchomienia funkcji usługowej i przemysłowej.

Nadal największym zakładem przemysłowym pozostanie Elektrownia Kozienice.

### **1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej**

Głównym założeniem polityki przestrzennej wprowadzanej niniejszym studium jest właściwe wykorzystanie przestrzeni gminy. Rozwój równoważący sfery: środowiskową, społeczną i gospodarczą powinien odbywać się bez degradacji środowiska, to jedyny możliwy i najbardziej obiecujący kierunek wspólnych działań.

Aby zapewnić mieszkańcom gminy realizację zamierzeń inwestycyjnych, chroniąc jednocześnie walory przyrodnicze i kulturowe gminy wprowadza się:

- 1) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych wraz z uwzględnieniem powiązania ich z procesem rozwoju społeczno-gospodarczego;
- 2) zasady rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu powiązań ponadlokalnych, a służących wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu;
- 3) zasady kształtowania i poprawy ładu przestrzennego (harmonizacja struktur przestrzennych i ich powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania);
- 4) zasady harmonijnego rozwoju tkanki osadniczej, jej powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania;
- 5) zasady realizacji zadań o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców miasta i gminy;

Naczelnym celem polityki przestrzennej wyrażonej w studium gminy jest kształtowanie struktury przestrzennej sprzyjającej zrównoważonemu wykorzystywaniu cech, zasobów i walorów przestrzeni z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu i jakości życia oraz trwałym zachowaniem wartości środowiska.

*Dla terenów znajdujących się w granicach miasta i gminy Kozienice nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.*

## 2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

### 2.1. Obszary i obiekty prawnie chronione

Na terenie gminy Kozienice zostało powołanych szereg form ochrony przyrody zajmujących około 80% jej obszaru. Wymienić tu należy przede wszystkim Park Krajobrazowy Puszczy Kozienickiej wraz z otuliną, trzy rezerваты przyrody: Zagożdżon, Guść, Krępiec oraz obszary Natura 2000: „Dolina Środkowej Wisły” i „Ostoja Kozienicka” oraz projektowany obszar z Dyrektywy Siedliskowej „Puszcza Kozienicka”. Poza tym, na terenie gminy znajdują się czterdzieści cztery użytki ekologiczne oraz ponad sześćdziesiąt pomników przyrody.

W stosunku do form ochrony przyrody, obowiązują ustalenia zawarte w wymienionych poniżej aktach prawnych, które będąc dokumentami nadrzędnymi w stosunku do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyznaczają podstawowe kierunki ochrony środowiska i przyrody na terenie gminy Kozienice i winny być uwzględniane w aktach prawa miejscowego i decyzjach administracyjnych.

#### 1) **Park Krajobrazowy Puszczy Kozienickiej im. Prof. Ryszarda Zaręby wraz z otuliną**

- a) *Rozporządzenie Nr 11 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Kozienickiego Parku Krajobrazowego imienia Prof. Ryszarda Zaręby (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75 poz. 1980)*, z którego wynikają liczne nakazy i zakazy mające istotny wpływ na zagospodarowanie terenu, w szczególności:
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
  - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - zakaz pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce leśnej, wodnej lub rybackiej;
  - zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem obiektów służących turystyce, gospodarce wodnej lub rybackiej;
  - zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
  - zakaz utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
  - zakaz organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
  - zakaz używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Mniej istotne z punktu widzenia gospodarki przestrzenią są pozostałe nakazy i zakazy zawarte w ww. Rozporządzeniu.

- b) Plan Ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Kozienickiej im. Prof. Ryszarda Zaręby (po jego uprawomocnieniu), który będzie zawierał między innymi wytyczne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- c) *Zarządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 153 z dnia 30 czerwca 2006 r. zmieniające statut Kozienickiego Parku Krajobrazowego*; w którym na mocy art. 105 ust. 4, pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) Wojewoda Mazowiecki udzielił upoważnienia Dyrektorowi Parku do uzgodnień decyzji na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 i ust. 5 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w granicach Kozienickiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

#### 2) **Rezerваты przyrody: „Zagożdżon”, „Guść”, „Krępiec”**

- a) *Zagożdżon - Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 31 stycznia 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski Nr 30 Poz. 136, 137, 138);*



- b) *Guśc - Rozporządzenia Nr 79 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 września 2002 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 242, poz. 6182);*
- c) *Krępiec - Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnych z dnia 12 września 1994 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. Nr 51, poz. 435).*

Obecnie (na rok 2007) brak jest obowiązujących planów ochrony istniejących rezerwatów przyrody. W przypadku ich opracowania i uprawomocnienia będą obowiązywać ustalenia i wytyczne w nich zawarte. Do tego czasu obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).

### 3) Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000

- a) *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.);*
- b) *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129, poz. 902 z 2006 r. tekst jednolity z późn. zm.);- odnośnie realizacji przedsięwzięć, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 a może znacząco oddziaływać na ten obszar wymaga uprzednio uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;*
- c) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005 r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony w formie wyznaczania obszarów Natura 2000 (Dz. U. 2005 Nr 94 poz. 795);*
- d) *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313);*
- e) *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275);*

Jak już powyżej wspomniano, obecnie na terenie gminy Kozienice powołano dwa obszary Natura 2000: „Dolina Środkowej Wisły”, „Ostoja Kozienicka”, a na tzw. Shadow List znajduje się obszar projektowany z Dyrektywy Siedliskowej „Puszcza Kozienicka”. Do czasu opracowania planu ochrony obszaru Natura 2000 obowiązują wyłącznie zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 29 ust. 2 ww. ustawy o ochronie przyrody plan ochrony dla obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” powinien powstać do listopada 2009 roku.

*Na obszarze objętym II zmianą studium znajduje się fragment Obszaru Natura2000 „Ostoja Kozienicka (PLB140013), którego zasięg wskazano na rysunku studium.*

### 4) Użytki ekologiczne

- a) *Rozporządzenie Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 175, poz. 5572; Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 138, poz. 3651)<sup>1</sup>;*
- b) *Rozporządzenie Nr 71 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych.*

Najważniejsze zakazy i nakazy wynikające z powyższych przepisów wpływające na gospodarkę przestrzenną gminy to:

- zakaz niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- zakaz zmiany użytkowania ziemi;
- zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- zakaz umieszczania tablic reklamowych.

*Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium znajduje się projektowany użytek ekologiczny, którego zasięg na przedmiotowym obszarze wskazano na rysunku studium.*

<sup>1</sup> Szczegółowy wykaz użytków ekologicznych zawiera część uwarunkowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozienice



Na obszarze objętym II zmianą studium znajduje się użytek ekologiczny, którego zasięg wskazano na rysunku studium.

#### 5) Pomniki przyrody

- a) Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 lutego 2004 roku w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 roku Nr 32, poz.981);
- b) Rozporządzenie Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 lutego 2002 roku w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 roku Nr 64, poz.1293);
- c) Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2002 roku w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 roku Nr 36, poz.837).<sup>2</sup>

#### 6) Stanowiska roślin i zwierząt chronionych

- a) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną ( Dz. U. z 2004 Nr 168 poz. 1765);
- b) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną ( Dz. U. z 2004 Nr 168 poz. 1764).

Znaczna część obszaru gminy jest objęta ochroną prawną jako różne formy ochrony przyrody. Pozwala to na zachowanie wysokiej jakości przestrzeni przyrodniczej występującej na terenie gminy. Jednak jak wynika z przeprowadzonych badań terenowych i licznych analiz nie wszystkie cenne przyrodniczo tereny gminy są w pełni chronione. Niektóre wymagają podniesienia rangi ochrony prawnej. W tym celu wskazuje się do objęcia ochroną prawną w formie:

- a) **Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Józefów”** – zespół wilgotnych łąk kośnych z dużą ilością rowów melioracyjnych i kępami krzewiastych wierzb położony pomiędzy wsiami: Józefów, Nowa Wieś, Chinów Nowy. Miejsce bytowania wielu gatunków ptaków. Teren wartościowy pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wyróżnia się z otoczenia.
- b) **Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Radomka”** – fragment naturalnie ukształtowanej doliny rzecznej pomiędzy wsią Brzózka a Ryczywół. Rzeka na tym odcinku płynie nieregularnym korytem, bardzo mocno meandrując, tworząc starorzecza i rozlewiska oraz strome zbocza w miejscach przecięcia wydmy. W dolinie występują fragmenty naturalnego olsu i łągu. Obszar jest miejscem łągowym wielu gatunków ptaków chronionych oraz siedliskiem wielu gatunków roślin chronionych.
- c) **Użytek ekologiczny „Jezioro Opatowskie”** – zarastające przepływowe starorzecze Zagożdżonki położone w krajobrazie rolniczym. Bogata roślinność wodna. Jezioro i otaczające go wilgotne łąki są miejscem łągów licznych gatunków ptaków chronionych. Od południa wpływa do jeziora niewielka rzeczka łącząca je z Jeziorem Kozienickim. Miejsce obecnie zagrożone zaśmiecaniem i postępującą antropopresją.
- d) **Użytek ekologiczny „Cudów”** – fragment zarastającego starorzecza Zagożdżonki położone w krajobrazie rolniczym. Miejsce występowania licznych gatunków roślinności wodnej i szuwarowej oraz gniazdowania ptaków chronionych.

## 2.2. Ujęcia i zasoby wodne

### Wody podziemne

Na terenie gminy Kozienice zlokalizowanych jest siedem ujęć wody pitnej oraz pięć ujęć wody dla celów przemysłowych. Dla ujęć wody pitnej obowiązują zakazy i nakazy z zakresu ochrony środowiska zapisane w pozwoleniach wodno-prawnych, które dodatkowo wyznaczają granice stref ochrony pośredniej i bezpośredniej wokół tych ujęć:

- 1) Decyzja Nr RLOŚ 6223/30/2000 Starosty Kozienickiego z dnia 05.01.2001 roku w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Kozienicach z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych przy ul. 11 Listopada w Kozienicach;

---

<sup>2</sup> Szczegółowy wykaz pomników przyrody zawiera część uwarunkowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozienice

- na mocy decyzji ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m od studni i pośredniej o promieniu 716 m od ujęcia wody. Decyzja obowiązuje do 31 grudnia 2010 roku;
- 2) Decyzja Nr RLOŚ 6210/17/99 Starosty Kozienickiego z dnia 30.09.1999 r. w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Kozienicach z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w m. Łuczynów gm. Kozienice dla potrzeb osiedla mieszkaniowego w Łuczynowie; na mocy decyzji ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m od studni i pośredniej o promieniu 70 m od strefy ochrony bezpośredniej. Decyzja obowiązuje do 30 września 2009 roku;
  - 3) Decyzja Nr RLOŚ 6223/22/02 Starosty Kozienickiego z dnia 31.12.2002 r. w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Kozienicach z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w m. Stanisławice na działce nr 429/2 gm. Kozienice dla potrzeb zaopatrzenia wodociągów w miejscowościach: Stanisławice, Nowiny, Kociołki i Aleksandrówka; niniejszą decyzją nie ustanowiono stref ochronnych wokół ujęć wód podziemnych. Decyzja obowiązuje do 31 grudnia 2012 roku;
  - 4) Decyzja Nr RLOŚ 6223/5/02 Starosty Kozienickiego z dnia 21.06.2002 r. w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Zarząd Miasta i Gminy Kozienice z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w m. Nowa Wieś gm. Kozienice dla potrzeb zaopatrzenia wodociągów w miejscowościach: Świerże Górne, Nową Wieś, Kępę Bielańską i Holendry Kuźmińskie; na mocy decyzji ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o wymiarach 4.0m x 38m x 34m x 36m x 31,5m. Decyzja obowiązuje do 20 czerwca 2012 roku;
  - 5) Decyzja Nr RLOŚ 6223/15/02 Starosty Kozienickiego z dnia 29.08.2002 r. w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Zarząd Miasta i Gminy Kozienice z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w m. Wola Chodkowska gm. Kozienice dla potrzeb zaopatrzenia wodociągów w miejscowościach: Ryczywół, Wola Chodkowska, Łaszówka, Wilczkowice Górne; na mocy decyzji ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o wymiarach 41m x 42,5m. Decyzja obowiązuje do 30 sierpnia 2012 roku;
  - 6) Decyzja Nr RLOŚ 6223/22/06 Starosty Kozienickiego z dnia 12.06.2006 r. w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Burmistrza Gminy Kozienice z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w m. Janów gm. Kozienice; niniejszą decyzją nie ustanowiono stref ochronnych wokół ujęć wód podziemnych. Decyzja obowiązuje do 11 czerwca 2016 roku;
  - 7) Decyzja Nr RLOŚ 6223/24/06 Starosty Kozienickiego z dnia 23.06.2006 r. w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Kozienicach z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych przy ul. Słonecznej w Kozienicach; niniejszą decyzją nie ustanowiono stref ochronnych wokół ujęć wód podziemnych. Decyzja obowiązuje do 22 czerwca 2016 roku;

Zalecenia do zagospodarowania i użytkowania terenu wokół ujęć wód podziemnych oraz w granicach stref ochronnych tych ujęć wynikają bezpośrednio z ww. decyzji oraz przepisów ustawy prawo wodne.

Cały obszar gminy Kozienice położony jest w granicach głównych zbiorników wód podziemnych Nr 222 i 405. W obrębie zasięgu granic głównych zbiorników wód podziemnych powinny obowiązywać szczególne zasady ochrony środowiska związane z zapobieganiem zanieczyszczeniu wód podziemnych i powierzchniowych. W szczególności należy dążyć do maksymalnego skanalizowania gminy w systemie zbiorczym. Ścieki deszczowe z terenów dróg publicznych oraz terenów parkingów wielostanowiskowych w szczególności w granicach miasta powinny być odprowadzane systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi przed zrzutem do odbiornika. Ścieki odwierzące, szczególnie jeśli dotyczy to farm zwierzęcych powinny być przetrzymywane w szczelnych pojemnikach na gnojowicę, a obornik na płytach obornikowych.

Jednocześnie powinien obowiązywać zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód i gruntu, pozyskiwania torfów, a także ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.

W przypadku rozbudowy istniejących składowisk odpadów lub budowy nowych należy stosować technologie zabezpieczające przedostawanie się zanieczyszczonych wód odciekowych do warstw wodonośnych.

Natomiast należy dążyć do maksymalnego zachowania powierzchni zalesionych i trwałych użytków zielonych szczególnie w dolinach rzek.

### **Wody powierzchniowe**

W odniesieniu do wód powierzchniowych ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem naturalnych jezior przyrzecznych w starorzeczach Wisły, Radomki i Zagożdżonki, stawów jako ważnych elementów

- krajobrazu wsi, śródpolnych oczek wodnych z przylegającymi pasami zieleni oraz oczek śródleśnych i zbiorników retencyjnych;
- 2) zachowanie istniejących zbiorników retencyjnych, drożności systemu kanałów oraz rowów i urządzeń melioracyjnych;
  - 3) *zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, w myśl przepisów ustawy Prawo wodne;*
  - 4) zachowanie w miarę możliwości naturalnych linii brzegowych rzek;
  - 5) *zamierzone w studium warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek i cieków w zakresie utrzymania ich w należytych stanie;*
  - 6) *zachowanie pasa terenu o szerokości min. 1,5 m od linii brzegu, w zasięgu którego obowiązuje zakaz grodzienia nieruchomości, zgodnie z ustawą prawo wodne;*
  - 7) utrzymanie istniejących i wprowadzenie pasów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień wzdłuż linii brzegowej rzek na terenach sąsiadujących z terenami rolnymi;
  - 8) zachowanie i ochrona obszarów źródliskowych;
  - 9) zachowanie naturalnych plaż nadrzecznych.

*W odniesieniu do wód powierzchniowych zlokalizowanych na granicy obszaru zmiany studium (jezioro) dopuszcza się:*

- 1) *wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne brzegu,*
- 2) *ścieżki piesze, rowerowe, edukacyjne,*
- 3) *kładki piesze.*

### **2.3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej lasy ochronne na terenie gminy Kozienice**

Na terenie gminy Kozienice, część lasów państwowych podlega ochronie na podstawie art. 16 pkt 1 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.).

W obowiązujących Planach Urządzania Gospodarstwa Leśnego Nadleśnictw: Zwoln i Kozienice wyróżniono następujące kategorie ochronności:

- 1) drzewostany uszkodzone na skutek oddziaływania przemysłu; zajmują one rozległe tereny Puszczy Kozienickiej od zachodniej i południowej strony miasta Kozienice;
- 2) lasa wodochronne wyznaczone na terenach wilgotnych i mokrych mają za zadanie ochronę zasobów wód podziemnych; występują w północno-zachodniej części gminy oraz przy południowej granicy;
- 3) lasa glebochronne mające funkcje ochrony zalesionych wydym zlokalizowane są pomiędzy Łuczynowem Starym a Majdanami;
- 4) lasy na stałych powierzchniach badawczych i doświadczalnych w sąsiedztwie elektrowni Kozienice;
- 5) lasy stanowiące ostoje zwierzyny koło wsi Ruda, Łaszówki, Chinowa i rejonie rezerwatu Zagożdżonki.

#### **W odniesieniu do lasów ustala się:**

- maksymalną ochronę i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ekologiczne i gospodarcze;
- dopuszcza się zwiększenie arealu gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej, z wykluczeniem dolin rzecznych, w szczególności terenów zalewowych rzek: Wisły, Radomki, Zagożdżonki;
- zwiększanie arealu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów IV z, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areal przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym;
- zalesianie gruntów na terenie gminy Kozienice winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym wskazano miejsca i kolejność zalesień;
- utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewienia śródpolne, przydrożne, nad ciekami oraz wewnątrz wsi (ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe).

**W odniesieniu do gleb** - mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych **ustala się** następujące zasady gospodarowania:

- ochrona gruntów rolnych I, II, III i IV klasy bonitacji oraz gruntów organicznych ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi;

- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzek: Wisły, Radomki i Zagożdżonki oraz na terenach podmokłych.

## 2.4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały wyznaczone w „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” i przedstawione są na załączonej do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozienice mapie. Opracowanie to określa trzy strefy zagrożenia powodziowego: strefy zalewu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,5%, 1% i 5%. Wystąpienie zalewów dotyczy w szczególności rzeki Wisły, oraz w dalszej kolejności rzek: Radomki i Zagożdżonki.

Blisko połowa gminy znajduje się w zasięgu stref zalewowych. W strefie pośredniego zagrożenia powodziowego znajdują się zabudowania wsi: Staszów, Kępeczki, Samowodzie, Kępa Wólczyńska, Wólka Tyrzyńska A i B, Dąbrówki, Wójtostwo pod Dąbrówkami, Holendry Kozienickie, Tereny PSK, Przewóz, Cudów, Wymysłów, Piotrkowice, Kuźmy, Holendry Kuźmińskie, Holendry Piotrkowskie, Kępa Bielańska oraz Świerże Górne. Miejscowości, które częściowo znajdują się w strefie zalewowej to: Ryczywół (kraniec północno-zachodni), Wilczkowice Górne (kraniec zachodni), Nowa Wieś (ponad 50% obszaru, od strony zachodniej), Majdany (część północno-zachodnia), Opatkowice (część północno-zachodnia), Janików, Janików Folwark (część północna i północno-zachodnia), Psary (część północno-zachodnia), Brzeźnica (część północno-zachodnia). Strefa zalewowa sięga również zachodnich krańców miasta.

Niemalże wzdłuż całego koryta Wisły istnieją wały przeciwpowodziowe, które chronią tereny przed zalaniem. Zalanie miejscowości może więc w zasadzie wystąpić w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych. Wały przeciwpowodziowe wykonane są również w dolnym odcinku rzeki Zagożdżonki, po obu stronach rzeki.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne tereny zawarte pomiędzy wałem przeciwpowodziowym i linią brzegową rzeki zaliczane są do strefy zagrożenia bezpośredniego. Pozostałe tereny zalewowe określone w studium ochrony przeciwpowodziowej należą do strefy zagrożenia potencjalnego.

W strefach bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego występują zasadnicze ograniczenia w zagospodarowywaniu terenu wynikające bezpośrednio z ustawy prawo wodne. W szczególności nie należy lokalizować obiektów budowlanych oraz urządzeń wodnych w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz w odległości 50 m od stopy wału. Zabrania się lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. W granicach naturalnych zalewów wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% nie powinno planować się nowej zabudowy mieszkaniowej lub przemysłowej. Ponieważ jednak dotyczy to znacznych powierzchni gminy oraz wielu terenów już zabudowanych, w praktyce można jedynie ograniczać wprowadzanie nowych terenów zabudowy przemysłowej, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej należy ograniczyć możliwość wykonywania podpiwniczeń oraz ograniczać dalszy rozwój osadnictwa w bliskim sąsiedztwie rzek, zwłaszcza na terenach nieobwałowanych.

W strefie zagrożenia powodziowego, w szczególności w strefie bezpośredniego zagrożenia nie należy wznosić obiektów budowlanych, sadzić drzew i krzewów, zmieniać ukształtowania terenu i składować materiałów niebezpiecznych oraz nie należy uprawiać gruntów, sadzić drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, wykonywać obiektów budowlanych, kopać studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

*Tereny objęte niniejszą zmianą studium w całości znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Są to obszary położone w zasięgu zalewu wodą Q1% od Wisły, wskazane na sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapach zagrożenia powodziowego.*

*Na obszarach tych obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią. Zwolnienie od zakazów określonych przez Prawo wodne można uzyskać w drodze decyzji wydanej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, określającej warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.*

*Tereny objęte II zmianą studium znajdują się w całości poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonymi na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.*

Na terenie gminy nie wskazuje się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

## **2.5. Złóża kruszyw naturalnych, filary ochronne w złożu**

Na terenie gminy Kozienice nie występują aktualne koncesje na wydobywanie. Jedyne udokumentowane złoża kruszyw występują na południu gminy we wsi Nowiny. Jest to złoża piasków obecnie nieeksploatowane. W stosunku do wyeksploatowanej części złoża wydano decyzję Nr RLOŚ 6018/123/2004 z 2004 r. o rozpoczęciu rekultywacji wyrobiska. Rekultywację przeprowadzono zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w ww. decyzji. Drugie miejsce eksploatacji kruszyw naturalnych w miejscowości Łaszówka, nie jest udokumentowanym złożem kruszyw, a pozyskiwanie materiału odbywało się nielegalnie. Obecnie wyrobisko poeksploatacyjne jest rekultywowane. Ustala się, że teren udokumentowanego złoża kruszyw jest terenem wyłączonym z zabudowy.

Pozyskiwanie piasków rzecznych może odbywać się wyłącznie w miejscach i na podstawie stosownych pozwoleń i koncesji.

*Na terenach objętych II zmianą studium nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych ani filary ochronne w złożu.*

## **3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **3.1. Historyczne układy przestrzenne**

W wyniku założenia w 1549 r. (na życzenie Zygmunta II Augusta, który zlecił to zadanie Piotrowi Firlejowi) na terenach Kozienic wójtostwa, dotychczasowa wieś Kozienice została podzielona na: miasto Kozienice - po lewej stronie Zagożdżonki z kościołem i dworem oraz wieś Kozienice, zwaną Starą Wsią - po prawej stronie rzeki. Jednak wydarzenia kolejnych wieków wywarły niemały wpływ na rozwój Kozienic. O zniszczeniach wojennych świadczą wyniki lustracji z 1660 r. - po wojnach szwedzkich było tu tylko 29 domów. Wiek XVII to czas pogłębiającego się regresu. W 1704r. miasto znów zniszczyli Szwedzi. Według inwentarza z 1709 r. w mieście znajdowało się jedynie 49 domów. Dopiero dane z 1764 r. wskazują na wzrost liczby ludności w stosunku do okresu przed potopem szwedzkim.

Po I rozbiorze Polski Kozienice należały do ulubionych królewskich miejscowości, w wyniku czego na miejscu dawnego drewnianego dworu, postawiono nowy murowany pałac królewski. Wokół pałacu założono park, przecięty doliną - dla potrzeb założenia parkowego uregulowanej - rzeki Zagożdżonki. Zabudowa miasta nadal jednak była drewniana i chaotycznie rozmieszczona.

Obecny układ przestrzenny miasta ukształtował się pod koniec XVIII wieku. Wpłynęły na to, pośrednio pożar, który nawiedził miasto w 1782 r. (25 czerwca) i strawił większość obszaru ówczesnego miasta, a bezpośrednio - plan odbudowy Kozienic autorstwa Jana Kantego Fontany. W wyniku pożaru „drewniana” część miasta w większości spłonęła. Sprowadzony z Warszawy architekt rozpoczął odbudowę Kozienic. Zgodnie ze sporządzonym planem (zwanym „Plantą”), Kozienice miały stać się przykładem miasta założonego wg zasad francuskiej szkoły urbanistycznej. Architekt poza nowymi wytycznymi urbanistycznymi, zaznaczył również układ spalonego miasta, z którego wynikało, że na wcześniejszą zabudowę składał się obszerny rynek, a jedynymi okazałymi budynkami poza pałacem były: ratusz i drewniany kościół parafialny, natomiast budynki mieszkalne były w dużej większości drewniane i małe, a układ miasta nieregularny.

„Planta” zaprojektowana przez J. K. Fontanę wykreśliła nowe granice Kozienic. Miastu nadano kształt prostokąta związanego z pałacem w jednolitą symetryczną kompozycję. Osiowość była tu dominującą cechą, a jej podporządkowane zostały dzielnice mieszkalne. Główny wjazd do miasta (od strony południowo - zachodniej) stanowiła szeroka droga do Jedliny, której zakończenie miał stanowić kościół katolicki. Aleja wjazdowa miała się krzyżować z szeroką ulicą poprzeczną. Pomiędzy pałacem a kościołem zaprojektowano ogromny plac rynkowy, o kształcie prostokąta (540m × 175m), co architektonicznie sprawiało wrażenie pustki w środkowej części centrum miasteczka. Rynek pozostawał nie zabudowany, nie licząc drobnego elementu, którym miała być studnia lub pomnik, rozmieszczone na osi pałac - ratusz. Dzielnice mieszkalne, zaplanowano przecinać szachownicowym układem ulic i



rozdzielić placem rynkowym na dwie połowy: warszawską (południowo - zachodnią) i lubelską (południowo - wschodnią). Obie połacie mieszkalne miały ulice podłużne o szerokości 25 m. W części lubelskiej były dwie główne ulice: Kościelna (obecnie Batalionów Chłopskich) i druga węższa, a w połaci warszawskiej - ulica Maciejewska. W połowie miasta zaplanowano ulicę poprzeczną (także o szerokości 25 m), która w miejscu wejścia do miasta (od strony północno - zachodniej) utworzyłaby z obiegową aleją połaci warszawskiej, półrondo obsadzone drzewami i opuszczałaby miasto zgodnie z biegiem Zagożdżonki. Tak zaprojektowane miasto miało służyć głównie na potrzeby dworu. Pałac w Kozienicach stanowił więc dominantę, a ulice biegły równolegle do jego osi.

Niestety realizacja „Planty” postępowała z dużymi trudnościami, co było wynikiem przede wszystkim biernej postawy mieszkańców Kozienic. Według ustaleń architektonicznych nowe domy miały być tylko i wyłącznie murowane, kryte dachówką. Wielu zaplanowanych monumentalnych budowli publicznych (w tym budynek ratusza) nie zrealizowano. Wybudowano natomiast fabrykę broni (rusznikarnię) i hamernię. Kozienice rozwinęły się w tym czasie awansując do rangi miasta średniej wielkości w skali kraju. Mimo iż realizacja założeń projektu nie powiodła się, dzięki niej wybudowano nowe, szerokie ulice, połączono osiowo pałac z miastem, do którego wprowadzono też zieleń. Poza otoczeniem ogromnego rynku wraz z pałacem królewskim, gdzie występowała zabudowa z cegły, w ogromnej większości miasta, dominowała zabudowa drewniana.

Kozienice początku XIX w. nie różniły się znacznie od okolicznych wsi. Centrum miasta stanowił kompleks pałacowy i wielka pusta przestrzeń rynku. Część warszawska miasta nadal pozostawała niemal niezabudowana. W miejscu rynku krzyżowały się drogi, które nie były utwardzone. Po 1825 r. miasto nadal rozwijało się nierównomiernie. W części warszawskiej, znaczna część nowo wybudowanych budynków była już stawiana równolegle do ulic, większość jednak wciąż stawiano „ukośnie”. Połąć lubelska miała już drugą - równoległą do przyrynkowej - ulicę z zabudową pojedynczych domów, za nimi zaś aż do mostu ciągnęła się wciąż nieuporządkowana mozaika domów. W 1836 r. w połaci lubelskiej dodano węższe uliczki przyrynkowe i uporządkowano zabudowę. Rynek był wciąż praktycznie pusty z wyjątkiem jednego budynku stanowiącego własność kościelną. W 1860 r. w mieście było 10 ulic, plac stanowiący rynek miejski, szpital, szkoła elementarna i ewangelicka, poczta, 4 zajazdy, 14 karczm, hamernia, garbarnia, browar, farbiarnia, sieczkarnie, kramy murowane oraz dom murowany, w którym mieścił się magistrat. Miasto nadal nie było wybrukowane. W 1867 r. z powiatu radomskiego, przez wydzielenie obszaru 1883 km<sup>2</sup> utworzono powiat kozienicki. Pociągnęło to za sobą ożywienie gospodarcze i zainicjowało znaczące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Kozienic. W drugiej połowie XIX w. wybudowany był już „trakt bity” z Radomia do Kozienic. Przed samym wybuchem I wojny światowej, w mieście było już 16 ulic oraz siedziba powiatu, magistrat, sąd, rejentura i 3 kasy. Miasto liczyło wtedy 6,5 tys. mieszkańców. Na terenie miasta znajdowały się też poczta, telegraf i 6 szkół początkowych. W owych czasach w Kozienicach powstały także szpital i koszary wojskowe.

Podczas I wojny światowej wycofujący się za Wisłę Rosjanie, częściowo zniszczyli miasto. Najbardziej istotną inwestycją Kozienic z tego okresu jest zaś linia kolejowa łącząca z Bąkowcem (obecnie jest to stacja towarowa kolei wąskotorowej). W 1921 r. miasto liczyło już 6,9 tys. mieszkańców, a w 1938 r. - prawie 8,7 tys.

Władze powiatu w 1937 r. pragnąc zapobiec bezładnej zabudowie szybko rozwijającego się miasta przystąpiły do opracowania nowego planu zakładającego dalszą rozbudowę Kozienic. Największy nacisk położono na wydobycie zatraconej w XIX wieku osi głównej miasta. Przed rokiem 1939 Kozienice miały już 30 ulic, 3 place, park państwowy i ogród kościelny, a niektóre główne ulice nawet nawierzchnię utwardzoną. Stary drewniany kościół katolicki rozebrano w 1869 r., a lokalizacja nowego murowanego budynku znalazła się w północno - zachodniej części rynku. Zmiana ta pociągnęła za sobą powiększenie ogrodu pałacowego o teren dawnego placu kościelnego.

W Kozienicach istniała też synagoga zbudowana w 1898 r., ulokowana na południe od ulic: Magietkowej i Lubelskiej. Była ona pozostałością po społeczności żydowskiej zamieszkującej miasto i okolice. Obszar cmentarza żydowskiego przy ulicy Radomskiej i Wójcików, na terenie którego znajdują się fragmenty ponad 100 kamiennych nagrobków objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Obecnie większość wsi w gminie ma charakter ulicówek, z zabudową zagrodową.

W strukturze miasta wyróżnia się osiowe zabytkowe założenie pałacowo - parkowe z końca XVIII w. i zabytkowy układ centrum miasta. Obszar ten również objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej.

Układy przestrzenne wsi oparty jest w większości na tzw. ulicówce, z bardziej lub mniej rozproszoną zabudową. Domy usytuowane szczytem do drogi, a przy budynkach mieszkalnych występują zabudowania gospodarcze, w większości nie połączone z zabudowaniami mieszkalnymi. Charakterystyczny układ przestrzenny istnieje w Ryczywole, gdzie bardzo czytelny układ centrum wsi tworzy kwadrat dróg, z kościołem – dominantą w pierzei rynku.

### 3.2. Wykaz obiektów i obszarów chronionych

#### Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków:

##### MIASTO KOZIENICE:

- kościół parafialny p.w. Św. Krzyża (1868 - 1869 r., nr rej.: 277/A z 27.12.1984 r.)
- cmentarz parafialny rzymsko - katolicki (poł. XIX w., nr rej.: 464/A z 05.11.1991 r.)
- cmentarz żydowski (XVI - XX w., nr rej.: 403/A z 03.04.1989 r.)
- cmentarz rodziny Dehnów (I poł. XIX w., nr rej.: 523/A z 06.04.1992 r.)
- zespół pałacowo - parkowy (XVIII - XIX - XX w., nr rej.: 315/A/67 z 15.06.1967 oraz 98/A z 18.03.1981 r.), który tworzą: pałac (nr rej.: 200 z 20.08.1955 r.); park (nr rej.: 630 z 17.12.1957 r.)
- kramy (drewniano - murowane, poł. XIX w., nr rej.: 246/A z 20.03.1984 r.)
- willa (ul. Kochanowskiego 20, 1923 r., nr rej.: 340/A z 10.04.1986 r.)
- dworek (ul. 1 Maja 10, poł. XIX w., nr rej.: 531/A z 30.10.1992 r.)

##### KOZIENICE - STARA WIEŚ:

- kaplica (koniec XVIII w., nr rej.: 627 z 28.10.1971, 830 z 28.01.1959 r.)

##### BRZEŹNICA:

- kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa (1911 – 1937 r., nr rej.: 282/A z 01.03.1985 r.)

##### CUDÓW:

- kaplica (drewniana, XVIII w., nr rej.: 502/A/67 z 22.06.1967 r., 65/A z 05.03.1981 r.)

##### JANIKÓW:

- park (XIX w., nr rej.: 631 z 17.12.1957 r.)

##### RYCZYWÓŁ:

- kościół p.w. Św. Katarzyny (1876 - 1884 r., 1945 - 1949 r., nr rej.: 439/A z 16.11.1990 r.)
- dzwonnica (nr rej.: 439/A z 16.11.1990 r.)

##### CHINÓW STARY:

- cmentarz ewangelicko-augsburski (1840 - 1944 r., nr rej.: 465/A z 05.11.1991 r.)

##### ŚWIERŻE GÓRNE:

- dzwonnica (przy kościele) (drewniana, poł. XVIII w., nr rej.: 851 z 29.01.1959 r., 318 z 15.06.1967 r. oraz 159/A z 18.03.1982 r.)
- cmentarz wojenny z I wojny światowej (nr rej.: 274/A z 06.09.1984 r.)

##### WÓŁKA TYRZYŃSKA:

- zagroda (koniec XIX w., nr rej.: 315/A z 14.08.1985 r.) ze stodołą

#### Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji:

KOZIENICE - GMINA			
Lp.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Aleksandrówka	dwór drewn., XIX/XX w.	
2.	Brzeźnica 9	budynek, drewn., pocz. XX w.	
3.	Brzeźnica 57	dom, d. Organistowska, drewn. 1915 r. ( w cz. sala katechetyczna)	
4.	Brzeźnica 57	piwniczka przy domu, murowana, 1915 r.	
5.	Brzeźnica 68	dom mieszkalny, mur., k. XIX w.	
6.	Brzeźnica 71	budynek poczty, murowany z 1923 r.	
7.	Brzeźnica	kościół p.w. NS Jezusowego i św. Leonarda, murowany, 1911-1937	
8.	Brzeźnica	plebania – pierwotnie kaplica, mur., ok. 1915r.	
9.	Brzeźnica	kapliczka – Jezus Frasobliwy, mur. p. XX w.	
10.	Chinów 9	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
11.	Cudów 9	dom drewniany., z ok. 1900 r.	
12.	Cudów 10	dom drewn., ok. 1900 r.	
13.	Cudów 16	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
14.	Cudów	kapliczka p.w. Matki Boskiej, drewn. p. XVIII w.	
15.	Dąbrówki	figurka Matki Boskiej z 1877 r.	
16.	Holendry Kozienickie 6	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
17.	Holendry Kozienic. 16	dom mieszkalny, drewn. pocz. XX w.	



18.	Holendry Kozienic. 19	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
19.	Holendry Kozienic. 65	dom drewn. z 1920 r.	
20.	Holendry Kozienic.	dom mieszkalny, drewn. z 1880 r.	
21.	Holendry Piotrkowskie	krzyż przydrożny, drewn. insygnia męki pańskiej, pocz. XX w.	
22.	Holendry Piotrkowskie nr 1	dom drewn., z 1925 r.	
23.	Holendry Piotrkowskie nr 3	dom murowany z 1905 r.	
24.	Holendry Piotrkowskie nr 11	stodoła drewn. z 1919 r.	
25.	Janików 72	dom drewn., 1. 30-te XX w.	
26.	Janików	wodny młyn elektryczny, drewn. 1932-34	
27.	Janów	kapliczka Matki Boskiej, mur. 1938 r.	
28.	Kępa Wólczyńska 11	dom murowany, z ok. 1920 r.	
29.	Majdany 11	dom drewn. z 1920 r.	
30.	Majdany 13	dom drewn. z 1930 r.	
31.	Nowa Wieś 11	dom drewn. z ok. 1890 r.	
32.	Nowa Wieś 86	dom mieszkalny, drewn. z pocz. XX w. (1932 r.)	
33.	Nowa Wieś 87	dom drewn. z ok. 1890 r.	
34.	Nowa Wieś 117	dom mieszkalny, drewn., z pocz. XX w.	
35.	Nowa Wieś 127	dom mieszkalny, drewn., z pocz. XX w.	
36.	Nowa Wieś 156	dom mieszkalny, drewn., z pocz. XX w.	
37.	Nowiny 21	dom drewn. z 1926 r.	
38.	Piotrkowice 3	dom drewn. z 1926 r.	
39.	Piotrkowice 6	dom drewn. z 1922 r.	
40.	Piotrkowice 16	dom drewn. z 1944 r.	
41.	Piotrkowice 17	dom drewn. z 1943 r.	
42.	Piotrkowice 35	dom drewn. z 1936 r.	
43.	Piotrkowice 39	dom drewn. z 1922-23 r.	
44.	Piotrkowice 4	dom mieszkalny, drewn., pocz. XX w.	
45.	Piotrkowice 11	dom mieszkalny, drewn., z pocz. XX w.	
46.	Piotrkowice 30	dom mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.	
47.	Piotrkowice 34	wiatrak koźlak, z przeł. XIX/XX w.	
48.	Psary	młyn drewniany I ćw. XX w.	
49.	Ryczywół, ul. Długa 14	dom mieszkalny, drewn., z I ćw. XX w.	
50.	Ryczywół, ul. Długa 19	dom mieszkalny, drewn., z pocz. XX w.	
51.	Ryczywół, ul. Stodolna	zespół stodoł z II ćw. XX w.	
52.	Ryczywół	kościół paraf. p.w. św. Katarzyny, murowany, 1876-84, dobudowany 1945-1949;	
53.	Ryczywół	dzwonnica z ok. 1884 r.	
54.	Ryczywół, ul. Warszawska 16	plebania, murowana z k. XIX w.	
55.	Samowodzie 35	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
56.	Stanisławice 2	dom mieszkalny, drewn. 4 ćw. XIX w.	
57.	Stanisławice 5	dom mieszkalny, drewn. 4 ćw. XIX w.	
58.	Stanisławice 28	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
59.	Stanisławice 102	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
60.	Stanisławice 138	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
61.	Stanisławice 168	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
62.	Stanisławice 169	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
63.	Stanisławice 177	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
64.	Stanisławice 189	dom mieszkalny, drewn. 1 ćw. XX w.	
65.	Staszów 2	dom mieszkalny, drewn. ok. 1920 r.	
66.	Staszów 3	dom mieszkalny, drewn. ok. 1920 r.	
67.	Staszów 5	dom mieszkalny, drewn. ok. 1920 r.	
68.	Staszów 6	dom mieszkalny, drewn. ok. 1920 r.	
69.	Staszów 7	dom mieszkalny, drewn. 2 ćw. XX w.	
70.	Staszów 8	dom mieszkalny, drewn. pocz. XX w.	
71.	Staszów 12	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
72.	Staszów 24	dom mieszkalny, drewn. k. XIX w.	
73.	Staszów 43	dom mieszkalny, drewn. II ćw. XX w.	

74.	Staszów 44	dom mieszkalny, drewn. II ćw. XX w.	
75.	Staszów	bud. d. szkoły podstawowej, drewn. 1925 r.	
76.	Staszów	kapliczka Jezus pod krzyżem, mur. 1919 r.	
77.	Świerże Górne	dzwonnica przy kościele p.w. św. Jakuba Apostoła, drewn. ok. 1744 r.	
78.	Wola Chodkowska 30	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
79.	Wola Chodkowska 47	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
80.	Wola Chodkowska 85	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
81.	Wójtostwo	krzyż przydrożny, mur. 1914 r.	
82.	Wólka Tyrzyńska	szkoła podstawowa, mur. 1934-36	
83.	Wólka Tyrzyńska 1	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
84.	Wólka Tyrzyńska 7	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
85.	Wólka Tyrzyńska 13	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
86.	Wólka Tyrzyńska 17	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
87.	Wólka Tyrzyńska 33	dom mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	

#### KOZIENICE – MIASTO

Lp.	Nazwa, ulica, nr domu	Obiekt, czas powstania	Uwagi
88.		figura św. Józefa w zespole klasztoru Zgromadzenia Bezhabit. S.S. Franciszkanek, kamień, 1 ćw. XX w.	
89.		kaplica Zgromadzenia Bezhabitowego S.S. Franciszkanek, mur., 1915 r.	
90.		budynek ZOZ w zespole klasztoru Zgromadzenia Bezhab. S.S. Francisz., mur. 1914 r.	
91.		bud. gospo. Zgromadzenia Bezhabit. S.S. Franciszkanek, mur. 1 ćw./2 ćw. XX w.	
92.		brama i mur klasztoru Zgromadzenia Bezhabit. S.S. Franciszkanek, 1. 20-te XX w.	
93.		kapliczka figura św. Antoniego, mur. I ćw. XX w., 1914 r.	
94.		figura Matki Boskiej, mur. W 1903 r.	
95.		kapliczka, mur. Pocz. XX w.	
96.		krzyż drewn. z 1913 r.	
97.	Aleja 1-go Maja 10	dom, drewn., 3 ćw. XIX w.	
98.	Batalionów Chłop. 9	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
99.	Batalionów Chłop. 11	dom, mur. II ćw. XX w., 1. 20-te XX w.	
100.	Batalionów Chłop. 13	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
101.	Batalionów Chłop. 17	dom, mur. I ćw. XX w., 1. 20-te XX w.	
102.	Batalionów Chłop. 26	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
103.	Batalionów Chłopskich 24/28	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
104.	Batalionów Chłop. 34	dom, mur. 1. 20-te XX w.	
105.	Bohaterów Getta 1	dom, mieszkalny, mur. IV ćw. XIX w.	
106.	Bohaterów Getta 11	dom, mieszkalny, mur. I ćw. XX w. XIX/XX w.	
107.	Bohaterów Getta 13	dom, drewn. IV ćw. z XIX w.	
108.	Bohaterów Getta 14	dom, mieszkalny, mur. I ćw. XX w., ok. 1910 r.	
109.	Bohaterów Getta 15	dom, drewn. I ćw. XX w.	
110.	Bohaterów Getta 16	dom, mieszkalny, drewn. II ćw. XX w.	
111.	Bohaterów Getta 18	dom, mieszkalny, mur. 3 ćw. XIX w.	
112.	Bohaterów Getta 26	dom, drewn., pocz. XX w.	
113.	Bohaterów Getta 32	dom, mieszkalny, drewn. IV ćw. XIX w.	
114.	Bohaterów Studzianek 14	dom, mieszkalny, drewn. –mur. II ćw. XX w.	
115.	Bohaterów Studzianek 20	dom, mieszkalny, drewn. II ćw. XX w., 1940 r.	
116.	Bohaterów Studzianek 26	dom, mieszkalny, drewn. /mur. II ćw. XX w., 1938r.	
117.	Czwartek 5	dom, drewn., 1 ćw. XX w.	
118.	Czwartek 6	dom, drewn. 1935 r.	
119.	Czwartek 10	dom, drewn. 2 ćw. XX w.	

120.	Czwartek 10	budynek gospod., drewn. /cegła 1938 r.	
121.	Czwartek 12a,12b	dom, drewn. 4 ćw. XIX w.	
122.	Czwartek 14	dom, mieszkalny, drewn. II ćw. XX w., 1930 r.	
123.	Głowaczowska 3	dom, mieszkalny, drewn. I ćw. XX w., 1918 r.	
124.	Głowaczowska 9	dom, mieszkalny, drewn. pocz. XX w.	
125.	Głowaczowska 23	dom, mieszkalny, drewn. I ćw. XX w.	
126.	Głowaczowska 33	bud. mur. – ob. Szkoła, z 1930 r.	
127.	Głowaczowska 40	stodoła, drewn./ mur. z I ćw. XX w.	
128.	Hamernicka 9	dom, drewn., z 1929 r.	
129.	Hamernicka 9a	dom, mur. z 1930 r.	
130.	Hamernicka 27	dom, drewn. II ćw. XX w., ok. 1930 r.	
131.	Hamernicka 43	budynek hamerni, drewn. z XVIII w.	
132.	Hamernicka	kapliczka mur. z 1883 r.	
133.	Kochanowskiego	kościół paraf. p.w. św. Krzyża, mur. 1863-69	
134.	Kochanowskiego 2	dom, mur., 1937 r.	
135.	Kochanowskiego 2	obora na terenie parafii, drewn. pocz. XX w.	
136.	Kochanowskiego 4 ?	dom, mur. XVIII/XIX w.	
137.	Kochanowskiego 4	dom, mur. 1933 r.	
138.	Kochanowskiego 12	dom, mur. 1 poł. XIX w.	
139.	Kochanowskiego 14	dom, mieszkalny, mur. 2 poł. XIX w.	
140.	Kochanowskiego 16	dom, mieszkalny, mur. z II ćw. XX w., 1948-50	
141.	Kochanowskiego 18	dom, mieszkalny, mur. II poł. XIX w.	
142.	Kochanowskiego 24 ?	dom, mur. z 1928 r.	
143.	Kochanowskiego 26	dom, mur. 1 poł. XIX w.	
144.	Kochanowskiego 29	dom, mieszkalny, drewn. I ćw. XX w., 1920 r.	
145.	Kochanowskiego 31	dom, drewn. z 1923 r.	
146.	Kochanowskiego 36	dom, drewn. 1 ćw. XX w.	
147.	Kochanowskiego 42	dom, mur., pocz. 2 ćw. XX w.	
148.	Kochanowskiego 44	dom, mur. z pocz. 2 ćw. XX w.	
149.	Kochanowskiego 46	dom, mieszkalny, mur. z I ćw. XX w., pocz. XX w.	
150.	Kochanowskiego 48	dom, drewn., 30-te lata XX w.	
151.	Kochanowskiego 50	dom, drewn., 30-te lata XX w.	
152.	Kościuszki 2	dom, drewn., 1. 20-te XX w.	
153.	Kościuszki 3	dom mur., 1 ćw. XX w.	
154.	Konstytucji 3-go Maja nr 13	dom, mieszkalny, mur. z pocz. XX w.	
155.	Konstytucji 3-go Maja nr 15	dom, mieszkalny, mur. z pocz. XX w.	
156.	Konstytucji 3-go Maja nr 17	dom, mieszkalny, mur. z II ćw. XX w.	
157.	Konstytucji 3-go Maja nr 18	dom, mieszkalny, mur. z IV ćw. XIX w.	
158.	Konstytucji 3-go Maja nr 45	dom, mieszkalny, drewn. po 1885 r.	
159.	Konstytucji 3-go Maja nr 45 ?	dom, mieszkalny, mur. IV ćw. XIX w.	
160.	Konstytucji 3-go Maja nr 57	dom, mieszkalny, drewn. z IV ćw. XIX w.	
161.	Lubelska – d. Stara Wieś	kaplica, mur. 2 poł. XIX w.	
162.	Lubelska 1	dom mur. 2 poł. XIX w.	
163.	Lubelska 2	dom mur. 2 poł. XIX w.	
164.	Lubelska 3	dom mur. 4 ćw. XIX w.	
165.	Lubelska 4	dom mur. 1. 20-te XX w.	
166.	Lubelska 5	dom mur. 4 ćw. XIX w.	
167.	Lubelska 11	dom mur. 4 ćw. XIX w.	
168.	Lubelska 13	dom mur. 1. 20-te XX w.	
169.	Lubelska 18	dom mur. z 1928 r.	
170.	Lubelska 18	młyn, mur. 1. 20-te XX w.	
171.	Lubelska 19	dom mur. 1918-1939	
172.	Lubelska 20	dom mur. 1. 30-te XX w.	
173.	Lubelska 22	dom mur. pocz. 2 ćw. XX w.	
174.	Lubelska 26	dom mur. II poł. XIX w.	
175.	Lubelska 30	dom mur. 2 ćw. XX w. (ok. 1930 r.)	

176.	Lubelska 33	dom mur. 1. 30-te XX w.	
177.	Lubelska 35	dom, drew. II ćw. XX w. (z 1934 r.)	
178.	Lubelska 38	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
179.	Lubelska 52/54	dom, drew. 1. 30-te XX w.	
180.	Lubelska 53	dom mur. 1. 20-te XX w.	
181.	Lubelska 65	dom, drew. z 1918 r.	
182.	Lubelska 65	budynek gospodarczy, drew. z 1918 r.	
183.	Lubelska 70	dom, drew. 1. 20-te XX w.	
184.	Lubelska 72	dom, drew. z 1 ćw. XX w.	
185.	Lubelska 74	dom mieszkalny, drew. II ćw. XX w., z 1938 r.	
186.	Lubelska 75	dom, drew. 1. 30-te XX w.	
187.	Lubelska 84	dom mur. 4 ćw. XIX w.	
188.	Lubelska 87	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
189.	Lubelska 97	dom, drew. 1. 30-te XX w.	
190.	Lubelska 101	dom, drew. z 1932 r.	
191.	Lubelska 137	dom, drew. 1918 – 1919 r.	
192.	Lubelska	d. koszary wojskowe, mur. z IV ćw. XIX w.	
193.	Lubelska	d. koszary wojskowe, mur. IV ćw. XIX w.	
194.	Lubelska róg Młyńska	dom mur. 2 ćw. XX w.	
195.	Lubelska 74	dom mieszkalny, drew. II ćw. XX w., z 1938 r.	
196.	Lubelska 75	dom drew. 30-te XX w.	
197.	Lubelska 84	dom mur. 4 ćw. XIX w.	
198.	Lubelska 87	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
199.	Lubelska 97	dom, drew. 1. 30-te XX w.	
200.	Lubelska 101	dom, drew. z 1932 r.	
201.	Lubelska róg Młyńska	dom, mur. 2 ćw. XX w.	
202.	Maciejowicka 2	dom, drew. z 1900r.	
203.	Maciejowicka 4	dom, drew. ok. 1930 r.	
204.	Maciejowicka 6	dom, mur. z 1929 r.	
205.	Maciejowicka 8	dom, mur. z ok. 1920 r.	
206.	Maciejowicka 9	dom, drew. z II ćw. XX w.	
207.	Mickiewicza 8	dom, mur. z ok. 1920 r.	
208.	Mickiewicza 19	dom, drew. z II ćw. XX w. (z ok. 1938 r.)	
209.	Młyńska 1	dom, drew. z 2 ćw. XX w. (ok. 1930 r.)	
210.	Młyńska 2	dom, drew. I ćw. XX w., ok. 1925 r.	
211.	Młyńska 5	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
212.	Młyńska 13	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
213.	Młyńska 30	spichlerz, drew. z 1914 r.	
214.	Młyńska 30	obora, drew. z 1930 r.	
215.	Młyńska 30	dom, drew. z 1924 r.	
216.	Młyńska 43	dom, drew. I ćw. XX w., ok. 1920 r.	
217.	Młyńska	młyn, mur. IV ćw. XIX w.	
218.	1-go Maja 3	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
219.	1-go Maja 5	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
220.	1-go Maja 7	dom, drew. IV ćw. XIX w.	
221.	1-go Maja 9	dom, drew. IV ćw. XIX w.	
222.	1-go Maja 12	dom, mur. 1.30-te XX w. (1925 r.)	
223.	Miodowa 8	dom, mur. I ćw. XX w. ok. 1925 r.	
224.	Niecała 12	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
225.	Niecała 14	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
226.	Nowy Świat 49	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
227.	Parkowa 3b	dom z wieżą, mur. z k. XVIII w.	
228.	Parkowa 6a	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
229.	Parkowa	bud. gospodarczy w zespole pałac., mur. XIX w.	
230.	Parkowa	oficyna kuchenna-pałac., mur 1839-65	
231.	Parkowa	łącznik w zespole pałac., 2 poł. XIX w.	
232.	Parkowa	stajnia w zespole pałac., 2 poł. XIX w.	
233.	Parkowa	kolumna w zespole pałac., kamień, 2 poł. XIX w.	

234.	Parkowa	kolumna pamiątkowa w zespole pałac., kamień, 2 poł. XIX w.	
235.	Parkowa	dziedziniec pałac. XVIII/XIX w.	
236.	Parkowa	park pałac. 1786-1791 r.	
237.	Parkowa	brama wjazdowa w zespole pałac., mur. XIX w.	
238.	Parkowa	żeliwne ogrodzenie – mauzoleum Denów, II poł. XIX	
239.	Parkowa	mauzoleum Denów w zespole pałac., kamień, 2 poł. XIX w.	
240.	Piękna 4	dom, drew., 4 ć. XIX w.	
241.	Piękna 8	dom, drew., 1 ćw. XX w.	
242.	Piękna 12	dom, drew. II ćw. XX w.	
243.	Piękna 12a	dom, drew. II ćw. XX w.	
244.	Piękna 14	dom, drew. II ćw. XX w.	
245.	Piękna 22	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
246.	Piękna 36	dom, drew. 2 poł. XIX w.	
247.	Piękna 38	dom, drew. 2 poł. XIX w.	
248.	Piękna 57	dom, drew. 3 ćw. XIX w.	
249.	Pl. 15-Stycznia 2	dom, drew. I ćw. XX w.	
250.	Pl. 15-Stycznia	kramy z ok. 1820 r.	
251.	Pokoju 16	dom, mur. z ok. 1930 r.	
252.	Pokoju 18	dom, mur. 2 ćw. XX w.	
253.	Pokoju 26	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
254.	Pokoju 28	dom, mur. z ok. 1920 r.	
255.	Pokoju 37	dom, mur. z 1914 r.	
256.	Pokoju 39	dom, drew. z poł. XIX w.	
257.	Pokoju 41	dom, mur. z 1934 r. (rok ukończ.)	
258.	Pokoju 43	dom, drew. poł. XIX w.	
259.	Pokoju 47	dom, mur., 1901 r. (rok ukończ.)	
260.	Pokoju 49a	dom, mur. 1 ćw. XX w.	
261.	Pokoju 51	dom, drew. 3 ćw. XIX w.	
262.	Pokoju 53	dom, mur. 1 ćw. XX w.	
263.	Pokoju 55	dom, drew. 3 ćw. XIX w.	
264.	Pokoju 63	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
265.	Pokoju 65	dom, drew. k. XIX w.	
266.	Pusta 27	dom, mur. 1 ćw. XX w.	
267.	Radomska, narożnik Lubelskiej	dom, mur., poł. XIX w.	
268.	Radomska, narożnik Rynku	dom, mur., 1 poł. XIX w.	
269.	Radomska 3	dom, mur. I ćw. XX w.	
270.	Radomska 5	dom, mur. I ćw. XX w.	
271.	Radomska 8/19/12	dom, mur., poł. XIX w.	
272.	Radomska 18	dom, drew. 1. 20-te XX w. (Kap. Judist. Dla kobiet)	
273.	Radomska 19	dom, mur. I ćw. XX w.	
274.	Radomska 20	dom, mur. I ćw. XX w. (ok. 1920 r.)	
275.	Radomska 21	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
276.	Radomska 22	dom, mur., 1929-1931 r.	
277.	Radomska 25	dom, mur. ok. 1900 r.	
278.	Radomska 27	dom, mur. 1.30-te XX w.	
279.	Radomska 29	dom, mur. IV ćw. XIX w.	
280.	Radomska 31	dom, mur. IV ćw. XIX w.	
281.	Radomska 32	dom, mur. II ćw. XX w.	
282.	Radomska 38	dom, mur. k. XIX w.	
283.	Radomska 40	dom, drew. 1. 20-te XX w.	
284.	Radomska 41	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
285.	Radomska 43	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
286.	Radomska 44/46	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
287.	Radomska 47	dom, mur. k. 4 ćw. XIX w.	
288.	Radomska 49	dom, mur. z 1929 r.	

289.	Radomska 50	dom, mur. 1932 r.	
290.	Radomska 51	dom, mur. XIX w.	
291.	Radomska 52	dom, mur. 1922 r.	
292.	Radomska 53	dom, mur. 4 ćw. XIX w.	
293.	Radomska 54	dom, drew. z 1918 r.	
294.	Radomska 57	dom, mur. 1ćw./2 ćw. XX w.	
295.	Radomska 59	dom, mur. 1 ćw. XX w.	
296.	Radomska 85	dom, mur. XIX/XX w.	
297.	Sienkiewicza 1	dom, mur. 1 poł. XIX w.	
298.	Sienkiewicza 4/6	dom, drew. IV ćw. XIX w.	
299.	Sienkiewicza 12/14	dom, drew. IV ćw. XIX w.	
300.	Sienkiewicza 21	dom, drew./mur. I ćw. XX w.	
301.	Sienkiewicza 32	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
302.	Sienkiewicza 30	dom, drew. XIX w.	
303.	Sosnowa 5	dom, drew. II ćw. XX w.	
304.	Sosnowa 8	dom, drew. II ćw. XX w.	
305.	Świerczewskiego 2	dom, drew. 2 poł. XIX w.	
306.	Świerczewskiego 6	dom, mur. z 1901 r.	
307.	Świerczewskiego 8	dom, mur. 1. 30-te XX w.	
308.	Świerczewskiego 10	dom, mur. z 1924 r.	
309.	Świerczewskiego 22	dom, drew. IV ćw. XIX w. (1880 r.)	
310.	Świerczewskiego 24	dom, drew. z XIX w.	
311.	Świerczewskiego 28	dom, drew. XVIII/XIX w.	
312.	Świerczewskiego 30	dom, mur. II ćw. XX w. (1930 r.)	
313.	Świerczewskiego 34	dom, drew. z 1933 r.	
314.	Świerczewskiego 36	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
315.	Topolowa 9	dom, drew. I ćw. XX w. (1927 r.)	
316.	Topolowa 13	dom, drew. 4 ćw. XIX w.	
317.	Warszawska	figura Matki Boskiej, kamień	
318.	Warszawska	kapliczka, kamień, 2 ćw. XX w.	
319.	Warszawska 1	dom, mur. I ćw. XX w. (ok. 1920 r.)	
320.	Warszawska 3	dom, mur. 2 ćw. XX w. (ok. 1920 r.)	
321.	Warszawska 4	dom, mur. XIX w.	
322.	Warszawska 5/7	dom, drew. 1. ćw. XX w.	
323.	Warszawska 6	dom, drew. 1 poł. XIX w.	
324.	Warszawska 7	dom, mur. 2 poł. XIX w.	
325.	Warszawska 9	dom, mur. 1. 20-te XX w.	
326.	Warszawska 13	dom, mur. 1. 20-te XX w.	
327.	Warszawska 15	dom, mur. 2 ćw. XX w. (ok. 1930 r.)	
328.	Warszawska 18	dom, mur. I ćw. XX w.	
329.	Warszawska 21	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
330.	Warszawska 27	dom, drew. z 1926 r.	
331.	Warszawska 27/27a	dom, drew. I ćw. XX w.	
332.	Warszawska 27?	dom, mur. 1 ćw. XX w.	
333.	Warszawska 28	dom, mur. 1 ćw. XX w. (ok. 1920 r.)	
334.	Warszawska 28	budynek gospodarczy, drew. cegła, 1 ćw. XX w.	
335.	Warszawska 37	dom, drew. I ćw. XX w. (ok. 1925 r.)	
336.	Warszawska 46	dom, mur. z 1864 r.	
337.	Warszawska 46	d. fabryka kalafonii, mur.	
338.	Warszawska 51	dom, mur. I ć. XX w.	
339.	Warszawska 62	kapliczka, kamienna z 1936 r.	
340.	Warszawska 66	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
341.	Warszawska 68	dom, drew. 1 ćw. XX w.	
342.	Wiśłana 1	dom, drew. IV ćw. XIX w.	
343.	Wiśłana 10	dom, drew. z XIX w.	
344.		d. mennica pieniędzy, drew. II ćw. XIX w.	
345.		budynek admnistracyjny w Państwowej Stadninie Koni, mur. 1. 20-te XX w.	

346.		stajnia zwykła w Państwowej Stadninie Koni, mur. 1. 20-te XX w.	
347.		stajnia matek w Państwowej Stadninie Koni, mur. 3 ćw. XIX w.	
348.		stajnia roczniaków w Państwowej Stadninie Koni, mur. 3 ćw. XIX w.	
349.	Kozienice Kol.	figura przydrożna, mur. z 1872 r.	
350.	Kozienice Kol.	figura Matki Boskiej, mur. I ćw. XX w.	

#### **Cmentarze na terenie gminy i miasta Kozienice:**

##### **KOZIENICE MIASTO:**

- cmentarz rodziny Dehnów (I poł. XIX w., zlokalizowany w parku zespołu pałacowo - parkowego, nr rej.:523/A/92 z dn. 06.04.1992 r.)
- cmentarz rzymsko - katolicki (I poł. XIX w., ul. Cmentarna, nr rej.: 464/A/91 z dn. 05.11.1991 r.)
- cmentarz żydowski - kirkut (pocz. XVII w., zbieg ulic: Wójcików i Radomskiej, nr rej.: 403/A/89 z dn. 03.04.1989 r.)

##### **KOZIENICE GMINA:**

**ALEKSANDRÓWKA** - cmentarz z I wojny światowej (1914 - 1918 r.)

**BRZEŹNICA** - cmentarz rzymsko - katolicki (I połowa XIX w.)

**CHINÓW** - cmentarz ewangelicko - augsburski (z przed 1940 r.)

**HOLENDRY KUŹMIENSKIE** - cmentarz ewangelicki (poł. XIX w.)

**JANIKÓW** - cmentarz „niemiecki” (prawdopodobnie z przed 1840 r.)

**RYCZYWÓŁ** - cmentarz żydowski - kirkut (po 1677 r.)

**RYCZYWÓŁ** - cmentarz rzymsko - katolicki (XIX w.)

**STANISŁAWICE** - cmentarz z I wojny światowej (1916 - 1918 r.)

**ŚWIERŻE GÓRNE** - cmentarz wojenny z I wojny światowej (1917 - 1918 r.)

**ŚWIERŻE GÓRNE** - cmentarz rzymsko - katolicki (I poł. XIX w.)

#### **Parki na terenie gminy i miasta Kozienice:**

**KOZIENICE** - park, zlokalizowany na terenie zespołu pałacowo - parkowego (XVIII - XIX - XX w., nr rej.: 630 z 17.12.1957 r.)

**JANIKÓW** - park (XIX w., nr rej.: 631 z 17.12.1957 r.) - powstał w połowie XIX w. na gruntach prywatnych po kasacji zakonów przez władze carskie; w czasie I wojny światowej przebiegał tu front walczący; dwór został spalony, folwark częściowo zniszczony; okres międzywojenny - państwowa dzierżawa; II wojna światowa - dewastacja i niszczenie zespołu; po wojnie należał do PGR Janików, a po jego rozwiązaniu (1957 r.) przekazano całość Zakładowi Przetwórstwa Owocowo - Warzywnego w Janikowie; obecnie należy do zakładu, ale nie jest użytkowany;

#### **Wykaz stanowisk archeologicznych:**

##### **Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 68 - 70**

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Ryczywół	1	miasto	Późne średniowiecze – okres nowożytny	XIV – XIX w.
3	Ryczywół	3	cmentarz. żydowski (kirkut)	Okres nowożytny	1 poł. XVIII – XIX (XX?) wiek?
4	Ryczywół	4	miasto	Okres nowożytny	XIX – XX w.
9	Wilczkowice Górne	1	wieś	Późne średniowiecze - okres nowożytny	XIV – XX w.
10	Wola Chodkowska	1	wieś	Późne średniowiecze - okres nowożytny	XIV – XX w.
			młyn	Późne średniowiecze - okres nowożytny	XV – XVII w.
			cegielnia	okres nowożytny	XIX w.



11	Wilczkowice Górne	2	obozowisko?	świdarska ?	Paleolit schyłkowy ?
			ślady osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia – epoka brązu
			cmentarz?	Grobów kłoszowych	Wczesna epoka żelaza
			cmentarz?	przeworska	Młodszy okres przedrzymski i starszy okres rzymski (B2)
			ślady osadnictwa ?	Wczesne średniowiecze	-----
12	Ryczywół	5	cmentarz ?	nieokreślona	Starożytność – wczesne średniowiecze ?
13	Wilczkowice (Górne?)	3	ślad osadnictwa	łużycka	Środkowa epoka brązu – wczesna epoka żelaza ?
14	Chodków	2	ślad osadnictwa	nieokreślona	Starożytność ?
15	Ryczywół	6	ślady osadnictwa	nieokreślona	Epoka brązu
			osada ?	przeworska	Okres rzymski
			ślady osadnictwa	-----	Okres nowożytny XVII – XVIII w.
16	Ryczywół	7	ślady osadnictwa	przeworska	Okres rzymski ?
			osada ?	-----	Wczesne średniowiecze VIII – X w.
			osada ?	Wczesne średniowiecze	XI-XIII w.
			ślady osadnictwa	Okres nowożytny	Koniec XV – XVI, XVII w.
17	Michałówka	1	ślad osadnictwa	świdarska ?	Paleolit schyłkowy ?
18	Wilczkowice Górne	4	ślady osadnictwa	nieokreślona	starożytność
19	Wilczkowice Górne	5	ślady osadnictwa	nieokreślona	starożytność
			ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	starożytność
			ślad osadnictwa	nieokreślona	nieokreślona
20	Ryczywół	8	ślad osadnictwa	Łużycka lub grobów kłoszowych	Wczesna epoka żelaza
21	Ryczywół	9	osada ?	grobów kłoszowych ? lub przeworska ?	Wczesna epoka żelaza – okres rzymski
			ślady osadnictwa	Wczesne średniowiecze	VIII – X w.
			ślady osadnictwa miejskiego	Okres nowożytny	XVII – XVIII w.
22	Ryczywół	10	ślady osadnictwa	nieokreślona	Starożytność – wczesne średniowiecze
			ślady osadnictwa	Późne średniowiecze – okres nowożytny	XV – XVI w.
			ślady osadnictwa	okres nowożytny	XVII – XVIII w.
23	Ryczywół	11	osada ? cmentarz ?	Łużycka ?	Wczesna epoka żelaza ?
			ślady osadnictwa	Przeworska ?	Młodszy okres przedrzymski – okres rzymski ?
			ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	----
24	Ryczywół	12	ślad osadnictwa	nieokreślona	neolit

			commentar	Łużycka	Wczesna epoka żelaza
			ślady osadnictwa	nieokreślona	okres przedrzymski
			osada ?	przeworska	Młodszy okres przedrzymski
			osada ?	Wczesne średniowiecze	XI – XII w.
25	Ryczywół	13	osada	Łużycka ? grobów kloszowych ?, przeworska	Starszy – młodszy okres przedrzymski
26	Ryczywół	14	osada ?	przeworska	Okres rzymski
			ślady osadnictwa wiejskiego	Okres nowożytny	XVII – XVIII w.
27	Ryczywół	15	ślady osadnictwa wiejskiego	Późne średniowiecze	XIII – XV w.
			ślady osadnictwa wiejskiego	Okres nowożytny	XVI – XVII w.
28	Ryczywół	16	ślady osadnictwa	nieokreślona	nieokreślona
			ślady osadnictwa	nieokreślona	Okres rzymski – wczesne średniowiecze
			ślady osadnictwa	wczesne średniowiecze	XII – XIII w.
			ślady osadnictwa wiejskiego	Okres nowożytny	XVI – XVII, XVIII w.
29	Ryczywół	17	ślady osadnictwa	wczesne średniowiecze	----
			ślady osadnictwa wiejskiego	Okres nowożytny	XVI – XVII w.
30	Wola Chodkowska	7	ślady osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia – epoka brązu ?
40	Wola Chodkowska	8	ślady osadnictwa	Łużycka ?	Wczesna epoka żelaza
			ślady osadnictwa	Grobów kloszowych ? przeworska ?	Wczesna epoka żelaza – okres rzymski ?
			ślady osadnictwa	Późne średniowiecze	----
41	Wola Chodkowska	9	ślady osadnictwa	Łużycka - Grobów kloszowych	Wczesna epoka żelaza
42	Wola Chodkowska	10	ślady osadnictwa	nieokreślona	starożytność
			ślady osadnictwa	Późne średniowiecze?	----
43	Ryczywół	18	ślady osadnictwa	Grobów kloszowych ? – przeworska ?	Wczesna epoka żelaza – okres rzymski
			ślady osadnictwa	Późne średniowiecze?	----
44	Ryczywół	19	ślady osadnictwa	Przeworska ?	okres rzymski ?

#### Spis stanowisk archeologicznych najbardziej zagrożonych na obszarze AZP 68 - 70:

numer stanowiska na obszarze	Zagrożenia
1	Zniszczony?
2	Zniszczony?
2	Piaskownia
4	Inwestycje
11	----
15	erozja rzeczna
16	rozorywanie, erozja stokowa, erozja rzeczna
23	Rozorywanie
24	Rozorywanie, erozja stokowa
25	Rozorywanie, erozja stokowa

#### Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 71 - 71

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Kociołki	1	cmentarzysko	Kultura grobów kloszowych	latyn
2	Stanisławice	4	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
3	Stanisławice	5	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
4	Stanisławice	6	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia
5	Stanisławice	7	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
6	Stanisławice	8	osada	----	Wczesne średniowiecze
			ślad osadnictwa	----	średniowiecze
7	Babia Góra	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
8	Katarzynów	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
9	Aleksandrówka	1	ślad osadnictwa	----	średniowiecze
			osada	----	nowożytność
10	Aleksandrówka	2	ślad osadnictwa	przeworska	Okres wpływów rzymskich
11	Janów	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	----	Kultura pucharów lejkowatych, neolit
12	Janów	2	ślad osadnictwa	przeworska	Okres wpływów rzymskich
13	Kociołki	2	osada	przeworska	Okres wpływów rzymskich
14	Kociołki	3	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
15	Kociołki	4	osada	----	Wczesne średniowiecze
			ślad osadnictwa	----	Średniowiecze
16	Kajzerówka	1	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
17	Kociołki	5	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	----	Wczesne średniowiecze
18	Kociołki	6	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
19	Kociołki	7	ślad obozowiska	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	----	Wczesne średniowiecze
20	Kociołki	8	ślad osadnictwa	przeworska	Okres wpływów rzymskich
21	Janów	3	ślad osadnictwa	----	Wczesne średniowiecze
			osada	----	Średniowiecze, nowożytność

**Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 71 – 72** (żadne z odkrytych stanowisk nie przedstawia większej wartości poznawczej i nie wymaga interwencji konserwatorskiej):

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Śmietanki	1	----	Grobów kloszowych	Okres halsztacki - lateński
2	Ruda	1	----	Grobów kloszowych	Okres halsztacki - lateński

3	Piachy	1	----	Grobów kloszowych	Okres halsztacki - lateński
---	--------	---	------	-------------------	--------------------------------

**Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 70 - 71** (stanowiska od epoki kamienia po czasy nowożytnie; większą wartość poznawczą przedstawiają jedynie: Opatkowice – stanowisko nr 4, Wójtostwo Poduchowne - stanowisko nr 1):

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Kozienice	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
2	Kozienice	2	ślad osadnictwa	----	Kultura pucharów lejkowatych, neolit
3	Kozienice	3	cmentarzysko	----	Kultura grobów kloszowych, latyn
4	Opatkowice	1	obozowisko	----	Epoka kamienia
5	Opatkowice	2	cmentarzysko	----	Kultura grobów kloszowych, latyn
6	Majdany	1	ślad osadnictwa	----	średniowiecze
7	Majdany	2	ślad obozowiska	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
8	Opatkowice	3	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
9	Majdany	3	osada		Średniowiecze, nowożytność
			ślad obozowiska		Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
10	Opatkowice	4	osada	----	Kultura pucharów lejkowatych, neolit
11	Cudów	1	ślad osadnictwa	----	Średniowiecze
12	Kozienice	4	ślad obozowiska		Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
13	Kozienice	5	ślad osadnictwa	przeworska	Okres wpływów rzymskich
14	Kozienice	6	osada	----	Wczesne średniowiecze
			osada	----	Średniowiecze, nowożytność
15	Kozienice	7	ślad obozowiska	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
16	Kozienice	8	ślad obozowiska	----	Epoka kamienna – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	łużycka	Epoka brązu
17	Chartowa	1	ślad obozowiska	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
18	Chartowa	2	ślad osadnictwa	Kultura pucharów lejkowatych	neolit
19	Chartowa	3	osada	----	Średniowiecze, nowożytność
20	Stanisławice	1	ślad osadnictwa	----	Neolit ?
21	Stara Wieś	1	osada	----	Wczesne średn, średniowiecze, nowożytność
22	Wójtostwo Poduchowne	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	przeworska	Okres wpływów rzymskich
23	Stanisławice	2	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			osada	----	średniowiecze
24	Stanisławice	3	osada	----	Średniowiecze, nowożytność

**Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 70 - 72** (obiekty architektury związane z osadnictwem od epoki kamienia przez epokę brązu, żelaza, późne średniowiecze po nowożytność; żadne z tych stanowisk nie znajduje się w stanie wymagającym interwencji konserwatorskiej; powszechnym zagrożeniem dla nich jest uprawa ziemi):

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Dąbrówki	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	----	neolit
			ślad osadnictwa	----	Wczesne średniowiecze (X – XII w.)
2.	Wólka Turzyńska	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	----	Późne średniowiecze
			osada	----	Nowożytność (XVI w.)
3	Kępki	1	osada	----	nowożytność
4	Holendry Kozienickie	1	osada	----	Późne średniowiecze
5	Przewóz	1	osada	----	Późne średniowiecze - nowożytność
6	Wójtostwo pod Dąbrówkami	1	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
7	Wójtostwo pod Dąbrówkami	2	ślad osadnictwa	----	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
			osada	----	Późne średniowiecze - nowożytność
8	Przewóz	2	ślad osadnictwa	----	Nowożytność (XVI w.)

**Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 69 - 70:**

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Łaszówka	1	ślad osadnictwa	----	nowożytność
2	Selwanówka	1	ślad osadnictwa	----	Mezolit – wczesna epoka brązu
3	Selwanówka	2	ślad osadnictwa	----	Starożytna bliżej nieokreślona
4	Wola Chodkowska	5	ślad osadnictwa	----	Starożytna bliżej nieokreślona
10	Wola Chodkowska	1	ślad osadnictwa	----	nowożytność
11	Wola Chodkowska	2	osada	----	nowożytność
12	Wola Chodkowska	3	osada	----	nowożytność
13	Wola Chodkowska	4	ślad osadnictwa	----	nowożytność

**Spis stanowisk archeologicznych w układzie obszaru AZP 69 - 71** (dwie historyczne wsie: Świerże Górne i Nowa Wieś zlokalizowane na krawędzi lewobrzeżnej terasy nadzalewowej; w obrębie dna doliny występuje rozproszone osadnictwo typu „holenderskiego” z czasów nowożytnych; na terasie nadzalewowej spotykamy tylko niektóre partie wykorzystywane i użytkowane jako pola orne, a prawie całe dno doliny stanowią pola i sady; stanowiska archeologiczne na tym obszarze - wyłącznie w wąskim pasie krawędzi terasy nadzalewowej; terasa denna Wisły - dziś oddzielona wałem i intensywnie zasiedlona - była dawniej zapewne niedostępna ze względu na jej zalewanie, dopiero osadnictwo holenderskie (niemieckie) w XVIII – XIX w. wkroczyło na ten teren):

numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	bliższa chronologia
1	Świerże Górne	1	wieś historyczna	Wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny	III – IV okres epoki brązu
2	Chinów	1	cmentarzysko	przeworska	Starszy okres rzymski
3	Chinów	2	ślad osadnictwa	nieokreślona	Neolit – wczesna epoka brązu
			ślad osadnictwa	nieokreślona	wczesna epoka brązu
			osada	Grobów kloszowych	wczesna epoka żelaza
			osada	przeworska	Okres rzymski
4	Nowa Wieś	1	cmentarzysko	Przeworska, Grobów kloszowych	wczesna epoka żelaza
5	Nowa Wieś	2	osada	Przeworska ?	Okres rzymski ?
6	Chinów	3	ślad osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia – epoka żelaza
			osada	łużycka	wczesna epoka żelaza (?)
7	Chinów	4	ślad osadnictwa	nieokreślona	mezolit
			ślad osadnictwa	nieokreślona	epoka kamienia
			osada	Łużycka ?	Późna epoka brązu – wczesna epoka żelaza
			osada	przeworska	Młodszy okres przedrzymski – okres rzymski
			ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVI – XVII w.
8	Świerże Górne	2	ślad osadnictwa	nieokreślona	starożytność
			ślady osadnictwa	Okres nowożytny	XVI – XVII w.
			ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XIX w.
9	Chinów	5	ślad osadnictwa	nieokreślona	epoka brązu - okres rzymski
			ślady osadnictwa wiejskiego	Okres nowożytny	XVIII – XX w.

### 3.3. Ochrona walorów kulturowych

Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego stanowią o tożsamości gminy. Uwzględnienie faktu ich występowania, a także harmonizowanie charakteru zabudowy i układów przestrzennych współczesnych z zabytkowymi jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych.

Wyrazem polityki przestrzennej jest:

- 1) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków, przez ich trwałe zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu muszą być prowadzone w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) ochrona obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, przez ich trwałe zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu muszą być prowadzone po zaopiniowaniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 3) zakaz lokalizowania w sąsiedztwie zabytków obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz zakaz lokalizowania inwestycji zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z zabytkiem;

- 4) sporządzanie specjalistycznych analiz stanu środowiska kulturowego gminy w celu stworzenia merytorycznych podstaw procesów planistycznych i decyzji administracyjnych dotyczących obszarów istotnych dla kształtowania krajobrazu kulturowego gminy;
- 5) przyjęcie zasady, że:
  - decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów będących własnością komunalną, wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a leżących w sąsiedztwie miejsc eksponowanych (wskazanych na rysunku studium) powinny być podejmowane w trybie konkursu urbanistycznego i architektonicznego;
  - decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania na terenach objętych ochroną krajobrazu oraz ochroną ekspozycji, dla których nie ma obowiązku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podejmowane będą po przeprowadzeniu analizy ukształtowania krajobrazu gminy, uwzględniającej opracowanie dotyczące stanu środowiska kulturowego gminy jak i wyniki prac naukowych i odkryć archeologicznych dokonanych po jego wykonaniu;
  - utrzymanie wskazanych w studium stref konserwatorskich i realizacja wytycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego w tych strefach. Granice poszczególnych stref i szczegółowa politykę na ich obszarach przedstawiono poniżej. Granice stref oznaczono na rysunku studium.

### 3.4. Strefy ochrony konserwatorskiej

#### **STREFA A – ścisłej ochrony konserwatorskiej:**

Obejmuje obszary szczególnie wartościowe, o dobrze zachowanej strukturze przestrzennej do bezwzględного utrzymania. W strefie tej występuje priorytet wymagań konserwatorskich.

- 1) wskazuje się następujące obszary objęte ochroną w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej:
  - układ urbanistyczny centrum miasta Kozienice obejmujący w szczególności zespół pałacowo-parkowy oraz Plac 15 Stycznia i kościołem pw. Świętego Krzyża;
- 2) w obrębie strefy wskazuje się następujące rodzaje działań:
  - zachowanie rozplanowania sieci ulic i placów bez zmiany historycznego przebiegu, przekroju poprzecznego, linii zabudowy oraz rozmieszczenia zabudowy,
  - zachowanie historycznego systemu parcelacji,
  - zachowanie historycznych cech architektonicznych zabytkowej zabudowy – w szczególności gabarytów, kształtów i pokryć dachowych, elewacji zewnętrznych i detali architektonicznych zespołu budynków pałacowych oraz kościoła,
  - rewaloryzację i zachowanie historycznego ukształtowania terenu parku, w szczególności układu komunikacyjnego, zbiorników wodnych, nasadzeń,
  - dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów a nie odwrotnie; w przypadku obiektów o znacznej wartości kulturowej projekt adaptacji do współczesnych potrzeb należy poprzedzić badaniami architektonicznymi,
  - restaurację i modernizację techniczną obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrz,
  - na obszarze objętym strefą „A” wszelkie prace ziemne, prace związane z gospodarowaniem zielenią, remonty, modernizacje, adaptacje, projekty uzupełnienia zabudowy, reklamy etc. należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - na obszarze objętym strefą „A” obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **STREFA B – ochrony konserwatorskiej:**

Obejmuje ona obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji zabytkowej oraz charakteru i skali nowej zabudowy.

- 1) wskazuje się następujące obszary objęte ochroną w strefie B ochrony konserwatorskiej:
  - centralna część miasta Kozienice (otaczająca strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej) wraz z zespołem zabudowy śródmiejskiej;
  - hamernia oraz Cmentarz Żydowski wraz z okoliczną zabudową położone w południowej części miasta Kozienice;
  - drewniana kaplica we wsi Cudów wraz z otoczeniem;
  - centralna część wsi Świerże Górne wraz z kościołem i drewnianą dzwonnica oraz cmentarzem rzymsko-katolickim i cmentarzem z I Wojny Światowej;
  - centralna część wsi Ryczywół wraz z kościołem pw. Świętej Katarzyny;
- 2) w obrębie strefy wskazuje się następujące rodzaje działań :



- zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym: rozplanowania ulic, rozplanowania i form zabudowy, historycznych linii zabudowy i szerokości działek, utrzymanie, podkreślenie, i utrwalenie zasadniczych elementów rozplanowania tj. kształtu placów i przebiegu dróg;
- utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej;
- uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania w formie otuliny dawnych traktów i dostosowanie nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej;
- usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów dysharmonizujących, kolidujących usytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną,
- uzyskiwanie uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgadnianie wszelkiej dokumentacji projektowej dotyczącej prac remontowo-budowlanych.

#### **STREFA E – ochrony ekspozycji:**

Strefa ochrony ekspozycji obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów i obiektów zabytkowych.

- 1) wskazuje się następujące obszary objęte ochroną w strefie E ochrony ekspozycji:
  - w kierunku wsi Ryczywół – pole ekspozycji od strony południowo-wschodniej;
  - w kierunku parku w Janikowie – pole ekspozycji od strony północno-wschodniej;
  - w kierunku drewnianej kaplicy we wsi Cudów – pole ekspozycji od strony południowej;
  - w kierunku hamalni w mieście Kozienice – pole ekspozycji od strony południowej;
  - w kierunku zabudowań wsi Brzeźnica – pole ekspozycji od strony zachodniej.
- 2) w obrębie strefy wskazuje się następujące rodzaje działań:
  - wyłączenie terenu spod zabudowy kubaturowej ujemnie wpływającej na ekspozycję obszaru objętego ochroną (zabudowa kubaturowa powyżej 12 m wysokości);
  - uporządkowanie substandardowej zabudowy na przedpolu ekspozycji;
  - uczynienie układów urbanistycznych na styku z terenami otwartymi;
  - zakaz wprowadzania nasadzeń wysokich i zwartych, w tym zakaz zalesień;

#### **STREFA K – ochrony krajobrazu:**

Obejmuje obszary krajobrazu integralnie związane z zespołami i obiektami zabytkowymi.

- 1) wskazuje się następujące obszary objęte ochroną w strefie K ochrony krajobrazu:
  - centralna część miasta Kozienice (otaczająca strefy B ochrony konserwatorskiej) obejmująca historyczne ukształtowanie i najstarszą tkankę miejską;
  - układ ruralistyczny wsi Ryczywół wraz z terenami zalewowymi ujścia wsi Radomki;
  - zabytkowy cmentarz żydowski we wsi Ryczywół;
  - zabytkowy cmentarz rzymsko-katolicki we wsi Ryczywół;
  - układ ruralistyczny wsi Wola Chodkowska wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Nowa Wieś wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Holendry Piotrowskie wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - zabytkowy cmentarz ewangelicki we wsi Holendry Piotrowskie;
  - układ ruralistyczny wsi Piotrowice wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - zabytkowy cmentarz niemiecki we wsi Chinów;
  - zabytkowy cmentarz ewangelicko-augsburski we wsi Chinów;
  - układ ruralistyczny wsi Przewóz wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Holendry Kozienickie wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Wólka Tyrzyńska wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - pozostałości zabytkowego parku w Janikowie;
  - układ ruralistyczny wsi Samowodzie wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Kępeczki wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Staszów wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Brzeźnica wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Ruda wraz z historyczną zabudową zagrodową;
  - układ ruralistyczny wsi Kocioki wraz z historyczną zabudową zagrodową;
- 2) w obrębie strefy K ochrony krajobrazu kulturowego wskazuje się następujące rodzaje działań:
  - ograniczenie wznoszenia wysokich obiektów kubaturowych (powyżej 12 m), obiektów technologicznych (powyżej 15 m) i przysłon z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej oraz na charakterystycznych osiach widokowych,

- utrzymanie charakterystycznego dla układu urbanistycznego klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej, a także tradycyjnego wyposażenia przestrzeni historycznej, czytelnej w krajobrazie,
- projektowanie nowych elementów zabudowy i wyposażenia układów urbanistycznych i ruralistycznych dostosowanych do tradycji miejsc, ich otoczenia oraz odpowiednich dla całych zespołów historycznych objętych ochroną,
- utrzymanie rozplanowania zespołów urbanistycznych i ruralistycznych, tj. linii regulacyjnych dróg i placów, linii zabudowy i podziałów parcelacyjnych,
- zachowanie istniejącego drzewostanu o wysokich walorach krajobrazowych (aleje, grupy drzew podkreślające rozplanowanie układów urbanistycznych i ruralistycznych miasta i wsi, drzewa o walorach pomnikowych),
- utrzymanie historycznego rozplanowania zespołów cmentarnych, w zakresie układu kwater, alei, szpalerów drzew, kaplic, zabytkowych nagrobków,
- zaleca się w miarę możliwości usunięcie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem.

#### **Ochrona obiektów archeologicznych**

W obrębie stanowisk archeologicznych wskazuje się następujące rodzaje działań:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi, prowadzonymi za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) prace ziemne związane z budową infrastruktury technicznej podziemnej muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, prowadzonym z zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) wymienione powyżej prace inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z regulującymi to przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku prowadzenia budowlanych robót ziemnych, każdy kto odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot,
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, burmistrza miasta.

## **4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

Zakłada się poprawę systemu komunikacji w skali lokalnej i ponadlokalnej wprowadzając następujące ustalenia:

### **4.1. Komunikacja drogowa**

#### **Układ drogowy gminy:**

- 1) W zakresie dróg krajowych:
  - a) ustala się modernizację dróg krajowych w granicach miasta i gminy Kozienice;
  - b) droga krajowa nr 79 Warszawa – Sandomierz – Kraków – obecnie droga publiczna klasy głównej. Ustala się pozostawienie drogi krajowej w klasie drogi głównej o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających 30 m. Zaleca się aby droga posiadała jezdnię o czterech pasach ruchu po dwa w każdym kierunku oraz utwardzone pobocze;
  - c) droga krajowa nr 48 Tomaszów Mazowiecki - Białobrzegi - Kozienice - Dęblin – Kock – obecnie droga publiczna klasy głównej. Ustala się pozostawienie drogi krajowej w klasie drogi głównej o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających 25 m na odcinku od Tomaszowa Mazowieckiego (w granicach gminy Kozienice) do projektowanej obwodnicy miasta Kozienice i o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 30 m na odcinku od projektowanej obwodnicy miasta Kozienice do granic gminy w kierunku Dęblińska. Zaleca się aby droga posiadała jezdnię o dwóch pasach ruchu po jednym w każdym kierunku oraz utwardzone pobocze;
  - d) wskazuje się budowę obwodnicy miasta Kozienice po zachodniej stronie miasta. Obwodnica będzie łączyła drogi krajowe nr 79 i 48 i wyprowadzała ruch tranzytowy z miasta. Drogi krajowe w ciągu obwodnicy Kozienic będą miały parametry drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 35 m. Zaleca się, aby droga posiadała cztery pasy ruchu po dwa w każdym kierunku oraz pobocza utwardzone. Włączenie drogi nr 79 w projektowaną obwodnicę wskazuje się w miejscowości Chinów (na północ od miasta) i w

miejsowości Aleksandrówka (na zachód od miasta). Włączenie drogi nr 48 w projektowaną obwodnicę wskazuje się w miejscowości Janików (na południe od miasta) i w północno-zachodniej części miasta Kozienice. Skrzyżowania dróg krajowych powinny być projektowane i realizowane jako skrzyżowania skanalizowane w tym duże ronda (umożliwiające łatwy przejazd samochodom ciężarowym);

- e) zaleca się ograniczenie lub całkowity zakaz realizacji nowych indywidualnych zjazdów na działki budowlane z dróg krajowych. Obszary projektowanej nowej zabudowy winny być obsługiwane z dróg niższych klas, głównie lokalnych, dojazdowych oraz niepublicznych, lub dróg serwisowych realizowanych równolegle do pasa drogowego dróg krajowych.
- 2) Droga wojewódzka nr 737 – Radom – Pionki - Kozienice – utrzymuje się dotychczasowy przebieg drogi wojewódzkiej, zachowuje się istniejącą klasę drogi – droga główna, ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 25 m - zgodnie z rysunkiem studium. Zaleca się ograniczenie lub całkowity zakaz realizacji nowych indywidualnych zjazdów na działki budowlane z drogi wojewódzkiej. Obszary projektowanej nowej zabudowy winny być obsługiwane z dróg niższych klas, głównie lokalnych, dojazdowych oraz niepublicznych.
- 3) Układ drogowy gminy uzupełniają drogi o znaczeniu lokalnym – drogi powiatowe i gminne. Dla dróg powiatowych i gminnych przewiduje się klasy: zbiorczą ( o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m), lokalną (o szerokościach w liniach rozgraniczających 12-14 m) i dojazdową (o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m). Ze względu na zły stan techniczny istniejących dróg zaleca się ich stopniową modernizację i poszerzanie w miarę możliwości do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa i wskazaniem studium. Dopuszcza się realizację indywidualnych zjazdów na działki budowlane z dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej, natomiast zaleca się ograniczenie realizacji zjazdów indywidualnych na działki budowlane.
- 4) W studium projektuje się nową drogę klasy drogi głównej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m. Droga będzie łączyła drogę krajową nr 79 i miejscowość Maciejowice położoną po prawej stronie Wisły co umożliwi dojazd do drogi krajowej nr 17 (przejście graniczne Hrebenne – Warszawa). W ciągu drogi planuje się stałą przeprawę mostową przez rzekę Wisłę na wysokości miejscowości Świerże Górne. Obecnie najbliższe stałe przeprawy mostowe przez Wisłę znajdują się w Górze Kalwarii i w Dęblinie.
- 5) W studium zachowuje się istniejącą przeprawę promową przez Wisłę w miejscowości Świerże Górne, która w perspektywie może zostać wzbogacona o przystań dla statków pasażerskich co przyczyniłoby się do wzbogacenia oferty turystycznej gminy.
- 6) Zgodnie z założeniami rozwoju przestrzeni w gminie Kozienice rozbudowany zostanie układ dróg lokalnych i dojazdowych celem obsługi nowych terenów zabudowanych.
- 7) Bardzo ważnym elementem rozwoju gminy pod względem komunikacyjnym jest rozdzielenie ruchu rowerowego od ruchu samochodowego poprzez budowę ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących bądź projektowanych dróg. Znacznie podnosi to bezpieczeństwo ruchu jak też i atrakcyjność turystyczną rejonu. Ścieżki rowerowe powinny tworzyć spójną sieć łączącą okoliczne miejscowości z miastem Kozienice. Ponadto ważne jest stworzenie tras rowerowych na terenach najcenniejszych pod względem turystycznym gminy i okolic.  
Szczególnie priorytetowe dla gminy Kozienice w dziedzinie komunikacji drogowej jest:
  - a) budowa obwodnicy miasta
  - b) modernizacja (w tym poszerzenie) dróg krajowych,
  - c) budowa drogi zbiorczej ze stałą przeprawą mostową przez Wisłę,
  - d) modernizacja i poprawa warunków technicznych istniejących dróg publicznych.

#### **Układ drogowy miasta:**

- 1) do czasu wybudowania obwodnicy należy środkami organizacyjnymi ograniczyć ruch przede wszystkim samochodów ciężarowych w mieście, wprowadzając np. zakaz ruchu samochodów ciężarowych w określonych godzinach;
- 2) po wybudowaniu obwodnicy klasa starego przebiegu dróg krajowych powinna zostać zmniejszona do klasy drogi zbiorczej (Z);

Wybudowanie obwodnicy Kozienic pozwoli na wyeliminowanie ciężarowego ruchu tranzytowego z centrum miasta, a tym samym na zmianę organizacji ruchu w mieście oraz ograniczenie ruchu samochodów ciężarowych w mieście. Zbudowanie obwodnicy zdecydowanie poprawi warunki życia mieszkańców oraz bezpieczeństwo ruchu. Wyprowadzenie ruchu tranzytowego a w szczególności ruchu ciężkiego z miasta pozwoli na wprowadzenie środków uspokajania ruchu takich jak małe ronda, zawężenia przekroju, wyspy na przejściach dla pieszych. Zakres środków uspokajania ruchu można

określić po szczegółowym przeanalizowaniu ruchu i jego relacji, jaki zostanie po wybudowaniu obwodnicy.

#### **Wytyczne do kształtowania obsługi w zakresie parkowania pojazdów**

Ustala się, że obsługa w zakresie miejsc parkingowych powinna odbywać się w zakresie nieruchomości własnej inwestycji, którą ma obsługiwać. Dodatkowo zaleca się realizację ogólnodostępnych parkingów w szczególności w mieście i w szczególności w odniesieniu do zgrupowań obiektów użyteczności publicznej i usług. Dopuszcza się ustalanie miejsc w pasach drogowych pod warunkiem, że nie będą stanowiły zagrożenia i utrudnienia dla ruchu kołowego.

Miejsca parkingowe powinny być realizowane w ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy siedliskowej – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) dla zabudowy letniskowej - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy;
- 5) dla biur, banków, urzędów – 20-30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- 6) dla sklepów, obiektów handlowych - 20-30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- 7) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa) - 50-60 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 8) dla przemysłu, rzemiosła, usług nieuciążliwych – 15-20 miejsc na każdych 100 zatrudnionych,
- 9) dla obiektów gastronomicznych – 20-30 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 10) dla hoteli, moteli, pensjonatów – 25-50 na każde 100 łóżek,
- 11) dla kin, sal widowiskowych – 20-30 na każde 100 miejsc siedzących,
- 12) dla szkół, przedszkoli – 10-20 na każdych 100 zatrudnionych,
- 13) dla internatów – 5-10 na każdych 100 mieszkańców,
- 14) dla szpitali – 2-4 na każde 10 łóżek,
- 15) dla przychodni zdrowia – 20-25 miejsc na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 16) dla składów, magazynów – 1-2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 17) dla bibliotek, klubów, domów kultury – 10-20 miejsc na 100 użytkowników,
- 18) dla kościołów – 20-50 miejsc na jeden obiekt,
- 19) dla stadionów, obiektów sportowych - 10-20 na każde 100 miejsc siedzących,
- 20) dla stacji paliw – 5-10 miejsc na jeden obiekt;
- 21) dla stacji obsługi pojazdów – 3-5 miejsc na jedno stanowisko obsługi pojazdów.

Dodatkowo należy przewidzieć miejsca parkingowe dla autobusów i samochodów ciężarowych w zależności od potrzeb i funkcji terenu.

## **4.2. Komunikacja kolejowa**

Tereny kolei położone są w granicach terenów zamkniętych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jak wskazano w uwarunkowaniach do studium, na terenie gminy Kozienice funkcjonuje jednotorowa linia kolejowa z Bąkowca do Elektrowni Kozienice wykorzystywana wyłącznie w ruchu towarowym. Ustala się zachowanie istniejącej linii kolejowej.

Studium podtrzymuje ustalony w poprzednim studium przebieg postulowanej linii kolejowej ruchu pasażerskiego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozienice z 1998 roku przewidywano budowę linii kolejowej z ruchem pasażerskim łączącą Kozienice z Warką, Radomiem i Warszawą, co miałyby spowodować aktywizację gospodarczą rejonu gminy Kozienice i poprawić jego dostępność komunikacyjną. Patrząc dalej, można wnioskować, iż ułatwiłoby to dostęp do bogatej oferty turystyczno-wypoczynkowej i rekreacyjnej Kozienic, również dla turystów niezmotoryzowanych.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Wprowadza się następujące ustalenia ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Kozienice:

- 1) przebiegi sieci infrastruktury technicznej powinny być jak najmniej kolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;

- 2) wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) gmina powinna posiadać na swym terenie aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- 4) obiekty liniowe i kubaturowe infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, a w granicach obszarów zabudowanych w szczególności przez tereny dróg publicznych;
- 5) dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinno wyprzedzać realizację zabudowy.

## **5.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

### **Wodociągi:**

- 1) przewiduje się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie gminy;
- 2) dla poprawy jakości wody, która musi spełniać warunki czystości określone w przepisach odrębnych przewiduje się modernizację oraz rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym;
- 3) docelowo należy dociągnąć sieć wodociągową do wsi: Chinów, Piotrowice, Kuźmy, Holendry Kuźmieńskie, Holendry Kozienickie, Kępa Wólczyńska oraz do wszystkich budynków mieszkalnych z terenu gminy nie posiadających dotychczas zaopatrzenia w wodę, a w następnych etapach inwestycji zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę;
- 4) teren miasta Kozienice jest obecnie niemalże w 75% zwodociągowany, zaleca się dalsze uzbrajanie terenów w miejskie sieci wodociągowe, szczególnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) przewiduje się utrzymanie w obecnie istniejącym zakresie korzystanie z indywidualnych ujęć wody pod warunkiem, iż wydobywana woda będzie spełniać normy w zakresie badanych wskaźników; ustala się budowę ujęć wód podziemnych na terenie wsi: Janików, Janów, Opatkowie;
- 6) gmina powinna posiadać alternatywny system zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych - aby spełnić ten warunek gmina powinna dokonać bilansu pomiędzy stanem istniejącym a przewidywanym zapotrzebowaniem oraz zapewnić lokalizację studni awaryjnych, które należy lokalizować wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- 7) zaleca się ochronę ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów zurbanizowanych ze szczególnym uwzględnieniem obszarów znajdujących się w strefach ochronnych.

### **Kanalizacja:**

- 1) rozwój kanalizacji sanitarnej winien opierać się o istniejący system kanalizacyjny;
- 2) rozbudowa sieci kanalizacyjnej powinna być dla gminy inwestycją priorytetową ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych (gmina położona jest w granicach głównych zbiorników wód podziemnych);
- 3) gmina powinna dążyć do zminimalizowania obszarów gdzie ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych oraz osadników gnilnych, szczególnie w granicach stref zagrożenia powodziowego;
- 4) kanalizacja sanitarna powinna zostać projektowana w układzie grawitacyjno-pompowym z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków;
- 5) w pierwszej kolejności powinny zostać skanalizowane obszary zwartej zabudowy znajdujące się w granicach stref zagrożenia powodziowego rzeki Wisły i Zagożdżonki oraz Parku Krajobrazowego Puszczy Kozienickiej i w jego otulinie tj. we wsiach: Chinów, Kępa Bielańska, Holendry Kuźmieńskie, Kuźmy, Piotrowice, Holendry Kozienickie, Wójtostwo, Dąbrówki, Wólka Tyrzyńska, Samowodzie, Kępeczki i Staszów;
- 6) sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej;
- 7) teren miasta jest niemalże w 70% skanalizowany, zaleca się dalsze uzbrajanie terenów w miejskie sieci kanalizacyjne, szczególnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków w Kozienicach oraz z północnej części gminy do oczyszczalni ścieków we wsi Ryczywół (obsługującej w szczególności wieś: Wilczkowice Górne, Wola Chodkowska, Ryczywół), Majdany (obsługującej w szczególności wieś: Majdany, Łuczynów i Chinów) i Nowa Wieś (obsługującej w szczególności

wieś: Nowa Wieś). Dopuszcza się rozbudowę (na zarezerwowanym na ten cel obszarze) istniejącej oczyszczalni ścieków w Kozienicach (w pobliżu rezerwatu „Cudów”). Zaleca się modernizację istniejących oczyszczalni ścieków, w szczególności w Kozienicach i przystosowanie do technicznej możliwości odbioru ścieków z terenu miasta i gminy. Zachowuje się istniejące przykładowe oczyszczalnie ścieków oraz dopuszcza się lokalizację nowych przykładowych oczyszczalni ścieków w przypadku lokalizacji nowych inwestycji przemysłowych wytwarzających ścieki;

- 9) dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się również dla terenów nieskanalizowanych lecz po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe powinny ulec likwidacji;
- 10) ścieki odziewierzące powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 11) wskazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych, terenów przemysłowych na terenie miasta systemem kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do rzeki Zagożdżonki;
- 12) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych systemem powierzchniowego odprowadzania wód tj. za pomocą rowów usytuowanych wzdłuż pasa drogowego;
- 13) odprowadzenie wód opadowych na pozostałych terenach systemem infiltracji do gruntu w granicach działki własnej.

Projekt techniczny rozbudowy sieci powinien zostać wykonany w oparciu o aktualne programy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej w których gmina określi koncepcję rozwoju istniejących sieci w celu skanalizowania i zwodociągowania terenów nowoprzeznaczanych pod zabudowę.

Dla oczyszczalni ścieków może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Mazowieckiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska), lub w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska).

## 5.2. Gospodarka odpadami

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.) – nałożyła na gminy obowiązek sporządzenia „*Planu gospodarki odpadami*”. Również Gmina Kozienice posiada takie opracowanie na lata 2004 - 2011. W powyższym opracowaniu określono m.in.: *prognozowane zmiany w zakresie gospodarki odpadami wynikające również ze zmian demograficznych i gospodarczych oraz działania zmierzające do poprawy sytuacji w zakresie gospodarki odpadami, w tym:*

- 1) działania zmierzające do zapobiegania powstawaniu odpadów;
- 2) działania zmierzające do ograniczenia ilości odpadów i ich negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 3) działania wspomagające prawidłowe postępowanie z odpadami w zakresie zbiórki, transportu oraz odzysku i unieszkodliwiania, w szczególności odpadów komunalnych;
- 4) działania zmierzające do redukcji ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, kierowanych na składowiska odpadów;

Odpady komunalne z terenu miasta i gminy Kozienice gromadzone są na wysypisku zlokalizowanym na terenie miasta Kozienice w sąsiedztwie torów kolejowych. Według „Planu gospodarki odpadami” składowisko jest wypełnione w około 70% i obecnie jest modernizowane oraz częściowo rekultywowane z docelowym kierunkiem rekultywacji – zalesienie. Termin rekultywacji składowiska wyznaczono do 2015 r. W związku z tym proponuje się, aby gmina stale monitorowała chłonność wysypiska oraz jego negatywny wpływ na środowisko. Do czasu likwidacji składowiska odpadów, zaleca się zastosowanie nowoczesnych technologii, które uniemożliwiają szkodliwym substancjom przedostawanie się do wód gruntowych.

Zaleca się realizację systemu segregacji odpadów na terenie miasta i gminy oraz budowę linii technologicznej do segregacji odpadów w pobliżu istniejącego wysypiska śmieci. Dopuszcza się również możliwość składowania odpadów na składowisku poza granicami gminy np. w gminach sąsiednich po podpisaniu właściwych umów. Najkorzystniejszym dla środowiska naturalnego byłoby jednak spalanie odpadów w spalarni, np. w Radomiu w istniejącej spalarni lub w nowej spalarni, która mogłaby powstać na podstawie odpowiedniego porozumienia gmin regionu.

Dopuszcza się również możliwość lokalizacji składowiska odpadów komunalnych na terenach sąsiadujących z istniejącym składowiskiem żużli i popiołów. Wybór ostatecznej lokalizacji miejsca na nowe składowisko odpadów komunalnych musi być poprzedzone badaniami hydrogeologicznymi. W sytuacji budowy nowego składowiska odpadów należy rozważyć możliwość przeniesienia linii technologicznej do segregacji odpadów lub budowy spalarni odpadów.

Na terenie gminy największym składowiskiem odpadów jest składowisko żużli i popiołów z Elektrowni Kozienice zlokalizowane na terenie sołectw: Wola Chodkowska i Łaszówka. Składowisko to jest źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych i atmosfery (pylenie popiołów). Wokół składowiska żużli i popiołów należy zachować lub wprowadzić zieleni izolacyjną lub leśną o minimalnej szerokości 200 m. Będzie ona zapobiegała pyleniu popiołów na znaczne odległości. Składowisko to docelowo należy zrehabilitować w kierunku leśnym ze szczególnym uwzględnieniem właściwego, ostatecznego ukształtowania i wkomponowania czaszy hałdy w otaczający krajobraz.

Dla składowisk odpadów może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Mazowieckiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska), lub w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska).

*Gospodarka odpadami na obszarze II zmiany studium prowadzona jest w oparciu o wojewódzki plan gospodarki odpadami. 22 stycznia 2019 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę Nr 3/19 w sprawie uchwalenia Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (PGO WM 2024) oraz uchwałę nr 4/19 w sprawie wykonania Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024. Integralną częścią uchwalonego PGO WM 2024 są załączniki: Plan inwestycyjny dla województwa mazowieckiego, Program zapobiegania powstawaniu odpadów, Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu województwa mazowieckiego, Prognoza oddziaływania na środowisko Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 i Podsumowanie przebiegu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego Planu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych wraz z uzasadnieniem zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu.*

### 5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Pod względem wytwarzania i zaopatrzenia w energię elektryczną gmina Kozienice jest gminą szczególną, ponieważ na jej terenie zlokalizowana jest druga co do wielkości w kraju elektrownia konwencjonalna w Świerżach Górnych, która zaopatruje całe miasto i gminę w energię elektryczną. Z Elektrownią związane są liczne napowietrzne sieci przesyłowe o napięciu 400, 220 i 110 kV. Linia 110 kV zasila główny punkt zasilania w Świerżach Górnych i mieście Kozienice. Energię elektryczną do indywidualnych odbiorców dostarczają sieci średniego i niskiego napięcia, głównie napowietrzne.

- 1) ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
- 2) na terenie gminy planowane są następujące inwestycje z zakresu ponadlokalnej infrastruktury elektroenergetycznej:
  - a) budowa linii WN 110 kV w kierunku północnym od Elektrowni Kozienice,
  - b) likwidacja linii WN 220 kV relacji Elektrownia Kozienice – Siedlce,
  - c) w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z zasilającymi je liniami.
- 3) zaleca się zachowanie stref ochronnych *(technicznych)* od linii wysokiego napięcia w odległości:
  - a) 20 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - b) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV,
  - c) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV.

W granicach stref ochronnych *(technicznych)* zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy związanej z pobytem stałym ludzi (tj. powyżej 4 godzin na dobę) oraz opryskiwania lub zraszania upraw deszczownicami.

*W granicach stref ochronnych (technicznych) linii elektroenergetycznych 220kV i 400kV, zlokalizowanych na obszarze zmiany studium, dopuszcza się inwestycje celu publicznego, polegające na realizacji terenów zieleni niskiej, ze ścieżkami pieszymi, rowerowymi, edukacyjnymi, małą architekturą, siłowniami zewnętrznymi itp. Zagospodarowanie tych terenów musi przybierać charakter nieuciążliwy i nie może powodować znaczącego oddziaływania na siedliska derkacza, zlokalizowane w sąsiedztwie tych terenów.*

Dla Elektrowni Kozienice oraz dla linii elektroenergetycznych 220 i 400 kV może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Mazowieckiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska), zaś dla linii elektroenergetycznych 110 kV w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska).

Ostateczna ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach predysponowanych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców. Ponadto proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej.

#### **Zaopatrzenie w gaz**

- 1) wskazuje się rozwój istniejącej infrastruktury gazowej w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji. Na ich podstawie należy przeanalizować możliwość podłączenia do sieci terenów dotychczas nie podłączonych w tym pozostałych terenów wiejskich;
- 2) wskazuje się rozbudowę gazociągów średniego oraz niskiego ciśnienia w celu zgazyfikowania całego miasta Kozienice;
- 3) zaleca się w pierwszej kolejności zgazyfikowanie wsi: Nowa Wieś, Świerże Górne, Wola Chodkowska, Ryczywół, Piotrowice, Holendry Piotrowskie, a w następnej kolejności wsi: Chinów, Cudów, Dąbrówki, Holendry Kozienickie, Holendry Kuźmińskie, Kępa Bielańska, Kępa Wólczyńska, Kuźmy, Łaszówka, Majdany, Opatkowie, Przewóz, Wilczkowice Górne, Wójtostwo.

Przy projektowaniu nowych dróg lub przebudowie istniejących należy przewidywać możliwość lokalizowania w ich liniach rozgraniczających sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia. Stacje redukcyjne gazu należy lokalizować w miejscach wynikających z przebiegu istniejącej i projektowanej sieci gazowej według potrzeb.

Dla istniejącego i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz nasadzenia drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych.

#### **Zaopatrzenie w ciepło**

Na obszarze gminy utrzymany będzie dotychczasowy system ogrzewania budynków z preferencją na proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych. Zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu płynnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego. Postuluje się ograniczenie, na obszarach chronionych oraz sąsiadujących z tymi obszarami, stosowania paliw zanieczyszczających atmosferę (węgiel, miał).

Na terenie powiatu kozienickiego występują dość dogodne warunki do produkcji energii cieplnej z wykorzystaniem promieniowania słonecznego przez kolektory cieczowe lub próżniowe. Kolektory słoneczne mogą być wykorzystywane do podgrzewania wody i powietrza w domach jednorodzinnych i gospodarstwach rolnych. Energia może być pozyskiwana również z innych niekonwencjonalnych źródeł.

### **5.4. Telekomunikacja**

- 1) zaleca się rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów na obszarach poza terenami o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności poza terenami obszarów objętych ochroną prawną jako różne formy ochrony przyrody lub środowiska kulturowego; zaleca się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na terenach przemysłowych;
- 3) wskazuje się budowę linii światłowodowych.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Lp.	Rodzaj zadania	Teren objęty inwestycją
-----	----------------	-------------------------



<b>Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym</b>		
1	budowa obwodnicy Kozienic, modernizacja drogi nr 79 (Warszawa – Sandomierz – Kraków), należącej obok drogi nr 48 (Tomaszów Mazowiecki – Kock) do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego); przebudowa skrzyżowań dróg krajowych z drogami gminnymi	istniejące drogi krajowe wraz z poszerzeniem oraz pasem terenu leżącym w zachodniej części gminy (zgodnie z rysunkiem studium)
2	budowa mostu drogowego na Wiśle k. Maciejowic	Świerże Górne (zgodnie z rysunkiem studium)
3	modernizacja drogi wojewódzkiej nr 737 – Radom – Pionki – Kozienice	Miasto Kozienice, Janików, Pasry, Brzeźnica – istniejąca droga wojewódzka
4	modernizacja elektrowni Kozienice w celu dostosowania do wymagań UCTE i ochrony środowiska (ograniczenie szkodliwego wpływu), przebudowa linii 220 kV na 400 kV lub wielotorowe; GPZ – główny punkt zasilania, magistrala przesyłowa; aktualizacja polityki energetycznej państwa; zajęcie stanowiska ws. zasadności planowania linii elektroenergetycznej WN 400 kV w rej. Warszawy (półpierścień południowy)	cała gmina – dokładna lokalizacja inwestycji po opracowaniu dokumentacji technicznej
5	rozwój telefonicznej sieci numeracyjnej Radomia (rekomendacja do wsparcia przez Państwo); system informacji przestrzennej	cała gmina
6.	budowa i utrzymanie urządzeń ochrony przed powodzią	tereny zagrożone powodzią w gminie
7.	<i>budowa ładowiska dla śmigłowców sanitarnych do obsługi SOR SPZZOZ</i>	<i>Miasto Kozienice – lokalizacja zgodnie z dokumentacją rejestrową ładowiska</i>
<b>Inwestycje o znaczeniu lokalnym</b>		
1	budowa i modernizacja dróg powiatowych i gminnych	cała gmina
2	budowa i modernizacja infrastruktury technicznej	cała gmina
3	budowa i modernizacja obiektów użyteczności publicznej, w szczególności obiektów związanych z oświatą, jednostek opiekuńczo-wychowawczych, rekreacją, zdrowiem, administracją lokalną, łącznością	cała gmina
4	budowa i modernizacja składowisk odpadów komunalnych	miasto Kozienice
5	budowa i utrzymanie cmentarzy komunalnych	cała gmina
6	budowa i utrzymanie terenów zieleni gminnej	cała gmina
7	budowa i utrzymanie urządzeń melioracji wodnych	cała gmina

*Na obszarze zmiany studium zlokalizowany jest fragment strefy ograniczenia wysokości zabudowy od projektowanego ładowiska, w której obowiązują ograniczenia wynikające z dokumentacji rejestrowej ładowiska. Lokalizację strefy wskazano na rysunku zmiany studium.*

## **7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE**

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt.3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

### **7.1. Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Nie wyznacza się w studium obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem.

Obowiązkiem sporządzania m.p.z.p (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) objęte powinny być obszary, na których rozmieszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

W studium takie obszary wyznaczono zgodnie z rysunkiem polityki przestrzennej:

- 1) w mieście Kozienice;
- 2) w miejscowości Łuczynów – przy drodze krajowej nr 79;

Obowiązkiem sporządzania m.p.z.p (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) objęte powinny być obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium.

W studium takie obszary wyznaczono zgodnie z rysunkiem polityki przestrzennej:

- 1) centrum miasta Kozienice;
- 2) centrum wsi Świerże Górne;
- 3) centrum wsi Ryczywół.

Ponadto wskazuje się obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla projektowanej przeprawy mostowej przez Wisłę w Świerżach Górnych oraz dla terenów usług turystyki w miejscowości Wilczkowice Górne i Kuźmy.

## **7.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

W studium określono obszary, dla których opracowanie miejscowego planu zagospodarowania byłoby wskazane ze względów:

- społeczno-ekonomicznych – pozyskanie terenów pod inwestycje z zakresu budownictwa jedno- i wielorodzinnego oraz usług, co wstępnie zaspokoiłoby zwiększający się popyt na tereny inwestycyjne;
- planistycznych – w postaci kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych z określeniem zasad podziału na działki budowlane i obsługą komunikacyjną oraz z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- podniesienia atrakcyjności tych terenów poprzez określenie ładu przestrzennego i zasad zagospodarowania.

Za takie uznano w pierwszej kolejności tereny położone:

- 1) we wsi Ryczywół dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) we wsi Wola Chodkowska dla nowoprojektowanej zabudowy letniskowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) we wsi Nowa Wieś i Majdany dla nowoprojektowanej zabudowy letniskowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 4) w mieście Kozienice dla nowoprojektowanych terenów usług turystyki i sportu;
- 5) w mieście Kozienice dla nowoprojektowanych terenów zabudowy przemysłowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 6) we wsi Aleksandrówka dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) we wsi Kociołki dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i stacji paliw;
- 8) we wsi Psary i Ruda dla nowoprojektowanej zabudowy letniskowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 9) we wsi Staszów dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług turystyki.

## **8. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

*Na terenie objętym zmianą studium, II zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).*

## **9. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA**

### **9.1. Kierunki zagospodarowania terenów**

### **Kierunki zagospodarowania terenów miejskich**

Miasto Kozienice jest stolicą powiatu kozienickiego, pełni więc funkcje obsługi mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym (głównie dla gmin powiatu).

Miasto jest również największym ośrodkiem osadnictwa w powiecie. W mieście stosunkowo niewielki procent powierzchni zajmuje przemysł oraz usługi nieuciążliwe w tym głównie handel.

Miasto nadal powinno rozwijać się w kierunku mieszkaniowo-usługowym, stale podnosząc poziom i dostępność świadczonych mieszkańcom usług.

W zakresie budowy struktury tkanki miejskiej wskazuje się:

- 1) Należy bezwzględnie zachować historyczny układ gniazdowo-liniowy szczególnie w rejonie Osiedla Pokoju, Borki I i Borki II noszącego znamiona planu Antoniego Fontany.
- 2) Należy dążyć do wytworzenia czytelnego centrum miejskiego skupiającego obiekty usług publicznych i nieuciążliwych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzenie publiczne wysokiej jakości.
- 3) Należy dążyć do kreowania lokalnych przestrzeni publicznych w zakresie poszczególnych osiedli mieszkaniowych mających charakter integracyjny dla poszczególnych zespołów zabudowy.
- 4) Miejskie przestrzenie publiczne powinny być wyposażone w dominanty przestrzenne (lub powinny być utrzymane i uczynione istniejące) będące identyfikatorami przestrzeni i powiązań przestrzennych w układzie miasta.
- 5) W strukturze miejskiej powinno dominować mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące rozwijające się w kierunku zachodnim (do projektowanej obwodnicy) i w kierunku północnym.
- 6) Należy odchodzić od lokalizowania nowej zabudowy siedliskowej w granicach miasta, utrzymując jedynie istniejące siedliska do czasu ich „wymiany” na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 7) W historycznym centrum miasta Kozienice należy utrzymać typ zabudowy kamienicznej w układzie pierzejowym, z usługami w parterach budynku.
- 8) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, powinna stanowić uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 9) Nie należy mieszać zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, lecz należy dążyć do tworzenia osiedli o ustalonym charakterze zabudowy.
- 10) Zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna nie może mieć charakteru osiedli zamkniętych tzw. kondominiów.
- 11) Należy przyjąć system zagęszczania istniejącej zabudowy, tj.: lokalizowania nowej zabudowy na niezabudowanych terenach wśród zabudowy istniejącej, a dopiero w dalszej kolejności należy przeznaczać pod zabudowę tereny niezabudowane, stopniowo w sąsiedztwie terenów zabudowanych.
- 12) W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach zalesionych należy utrzymać leśny charakter terenów.
- 13) W zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie usług zarówno publicznych jak i nieuciążliwych.
- 14) Strukturę tkanki miejskiej winny uzupełniać obiekty użyteczności publicznej, w szczególności: obiekty administracji lokalnej i ponadlokalnej, placówki oświatowe i oświatowo-wychowawcze, obiekty łączności, zdrowia, kultury i obiekty sakralne.
- 15) Obiekty użyteczności publicznej mogą, a nawet powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni, w szczególności obiekty administracji i obiekty sakralne.
- 16) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, w szczególności w zakresie oświaty (głównie na poziomie przedszkolnym, podstawowym i gimnazjalnym), łączności, zdrowia należy się kierować ich późniejszą dostępnością dla ludności (czas dojścia, dojazdu), rozmieszczeniem i strukturą wiekową ludności, rozwojem terenów mieszkaniowych.
- 17) Nowe wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa) mogą być lokalizowane na terenach usługowo-przemysłowych przy projektowanej obwodnicy miasta.
- 18) Tereny i obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe i infrastruktura turystyczna na terenie miasta powinna się opierać o uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz o istniejące obiekty, w szczególności nowe obiekty sportowe i turystyczne powinny być lokalizowane w rejonie Jeziora Kozienickiego i brzegów rzeki Zagożdżonki oraz terenów leśnych.
- 19) W programie turystyczno-rekreacyjnym powinno się znaleźć szersze udostępnienie i wykorzystanie obiektów i terenów stadniny koni.
- 20) Obiekty przemysłowe i usługi uciążliwe na terenie miasta należy lokalizować w strefie wzdłuż projektowanej obwodnicy miasta i torów kolejowych.

- 21) Tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej.
- 22) Tereny zieleni miejskiej powinny tworzyć zwarty i powiązany ze sobą układ przestrzeni składający się z terenów parkowych (urządzonych), lasów miejskich, zieleńców, zieleni cmentarnej, zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
- 23) W szczególności zaleca się urządzenie parku wzdłuż brzegów rzeki Zagożdżonki.
- 24) Dopuszcza się przekształcanie i urządzenie na terenach lasów miejskich parków leśnych.
- 25) Wzdłuż istniejących torów kolejowych zaleca się realizację zieleni izolacyjnej.

### **Kierunki zagospodarowania terenów wiejskich**

Biorąc pod uwagę wykonane analizy stanu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozienice oraz zapisy z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, można wnosić, że w gminie nie należy spodziewać się szczególnej presji inwestorów na nowe tereny budowlane. Również analiza porównawcza ze studium miasta i gminy Kozienice z 1998 roku wykazała, że znaczna część terenów przeznaczonych wówczas w studium na cele zabudowy w ciągu 9 lat nie została skonsumentowana.

*Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. na obszarach wiejskich uczestniczących w procesach rozwojowych należy dążyć do ochrony gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nieleśne oraz do ochrony krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowania ładu przestrzennego.*

Ponieważ gmina Kozienice nie jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie żadnej aglomeracji miejskiej, nie ma tu nacisku inwestycyjnego na pozyskiwanie nowych terenów budowlanych na terenach wiejskich. Ruch migracyjny na terenie miasta i gminy Kozienice jest raczej ustabilizowany i odbywa się w kierunku z obszarów wiejskich do miasta.

Na obszarach wiejskich gminy zabudowa ma przeważnie charakter liniowy, a nowa zabudowa powstaje w oparciu o uzupełnienie układów wokół istniejących dróg.

Przy akceptacji tego sposobu myślenia, pozostaje podjąć decyzję co do modelu rozmieszczenia nowych terenów osadniczych. Jest to decyzja, którą należy wyważyć biorąc pod uwagę zarówno funkcje ochrony środowiska przyrodniczego gminy, bezpieczeństwo ludzi, ekonomiczną stronę przygotowania terenów do zabudowy i społeczne koszty funkcjonowania nowych skupisk ludności wraz z otaczającą infrastrukturą.

Rozwój zabudowy na terenach wiejskich Kozienic są ściśle uzależnione od występujących tu uwarunkowań.

Znaczną, bo około 40%, powierzchnię gminy zajmują lasy w tym lasy objęte różnymi formami ochrony, które należy chronić przed zmianą przeznaczenia gruntów.

Drugim ważnym uwarunkowaniem przesądzającym o rozwoju osadnictwa wiejskiego w gminie są strefy zagrożenia powodziowego rzeki Wisły i Zagożdżonki obejmujące prawie połowę terytorium gminy.

Trzecim ograniczeniem w zakresie rozwoju obszarów inwestycyjnych na wsiach są licznie występujące grunty I-IV klasy bonitacyjnej i grunty organiczne objęte ochroną.

Zasięgi występowania drugiego i trzeciego z wymienionych czynników nakładają się na siebie.

Jak więc wynika z istniejących uwarunkowań, kierunek rozwoju zabudowy obszarów wiejskich powinien opierać się o istniejące tereny zwartej zabudowy wsi, z tendencją do ich poszerzania, a nie wyznaczania nowych terenów rozwojowych.

Szczególnie przydatne do rozwoju zabudowy mieszkaniowej są tereny położone po zachodniej stronie miasta: Stanisławice, Aleksandrówka, na północ od granic miasta we wsi Łuczynów, Majdany i Opatowice oraz na południe od granic miasta we wsiach: Kociołki, Janów, Śmietanki i Ruda.

Na obszarach wiejskich generalnie będzie dominować zabudowa mieszkaniowa, głównie siedliskowa wymieszana w różnym stopniu z zabudową jednorodzinną. Stopień wymieszania zabudowy i udział poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej w strukturze osadniczej danej miejscowości ściśle uwarunkowany jest położeniem. W miejscowościach położonych w sąsiedztwie miasta w strukturze zabudowy obszarów wiejskich dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca nad zabudową siedliskową i ta tendencja powinna się utrzymywać. Natomiast na obszarach położonych we wschodniej części gminy, gdzie występują gleby najwyższych klas dominuje zabudowa zagrodowa. W miejscowościach: Wilczkowice Górne, Nowa Wieś, Kępa Bielańska, Kuźmy, Holendry Kuźmińskie, Piotrowice, Holendry Piotrowskie, Przewóz, Cudów, Holendry Kozienickie, Kępa Wólczyńska, Wólka Tyrzyńska, Dąbrówki, Wójtostwo, Samowodzie, Staszów, Kępeczki, Brzeźnica, Janików winno się utrzymać typowo rolniczy charakter z dominacją zabudowy siedliskowej. Zabudowa

w tych miejscowościach powinna być ograniczana ze względu na możliwość wystąpienia zalania w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych.

Szczególony charakter i układ ruralistyczny posiadają dwie wsie w gminie Kozienice. Są to Ryczywół i Świerże Górne, które w odróżnieniu od pozostałych miejscowości posiadają układ gniazdowy a nie liniowy, a na ich strukturę przestrzenną duży wpływ miała lokalizacja Elektrowni Kozienice, której znaczna część pracowników zamieszkuje te miejscowości. Zarówno w jednej jak i w drugiej wsi istnieje lepiej lub gorzej wykształcony plac publiczny, który bezwzględnie należy utrzymać. Wokół placu z kościołem rozwinęła się zabudowa mieszkaniowo-usługowa zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna. Zakłada się, że dalszy rozwój zabudowy we wsi Ryczywół i Świerże Górne będzie opierał się o nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną z ewentualną zabudową siedliskową na obrzeżach miejscowości.

Oprócz wyznaczonych na rysunku polityki przestrzennej do niniejszego studium obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową różnego typu, zabudowę siedliskową można lokalizować na wszystkich obszarach wiejskich nie wyłączonych z zabudowy pod warunkiem, że osoba ubiegająca się o pozwolenie na taką lokalizację siedliska (np.: o wydanie decyzji o warunkach zabudowy) udokumentuje, że posiada grunt o powierzchni równej minimalnej lub większej powierzchni od powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie i o ile nie występują inne ograniczenia prawne.

Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej, tj.: zabudowy siedliskowej, jednorodzinnej, wielorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie usług w tym usług publicznych. Ważniejsze istniejące obiekty usług publicznych występujące na obszarach wiejskich wskazano na rysunku polityki przestrzennej studium. Na rysunku nie wskazano lokalizacji nowych obiektów, lecz obiekty te mogą być lokalizowane dowolnie w granicach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej w sytuacji wystąpienia takiej potrzeby oraz po rozpoznaniu warunków przestrzennych i własnościowych gruntów oraz dostępności do obiektu. Obiekty użyteczności publicznej, a w szczególności obiekty sakralne winny posiadać charakter dominant architektonicznych będących identyfikatorami przestrzeni.

Ponieważ głównym kierunkiem pobudzenia aktywności gospodarczej gminy ma być rozwój infrastruktury turystycznej i wypoczynkowej, na rysunku polityki przestrzennej miasta i gminy Kozienice wskazano obszary rozwojowe z przeznaczeniem na różne formy rekreacji i wypoczynku.

Określając tereny przeznaczone pod rozwój turystyki i wypoczynku w gminie Kozienice zaproponowano różne jego formy:

- 1) Rekreacja indywidualna – zabudowa letniskowa – w tym zakresie wyznaczono dwa typy: zabudowa letniskowa i zabudowa letniskowa na działkach leśnych. Kompleksy zabudowy letniskowej wyznaczono w miejscowościach: Psary, Kociołki, Opatowice, Nowa Wieś, Wola Chodkowska i Łaszówka. Zabudowa rekreacji indywidualnej czyli zabudowa letniskowa winna mieć charakter wyłącznie całoroczny.
- 2) Rekreacja zbiorowa – usługi turystyki w formie: hoteli, ośrodków wypoczynkowych, schronisk młodzieżowych, stanic oraz campingów i pól biwakowych wyznaczono w miejscowościach: Wola Chodkowska, Wilczkowice Górne, Kępa Bielańska, Holendry Kuźmińskie, Kuźmy.
- 3) Obiekty i infrastruktura wspomagająca rozwój turystyki, w szczególności:
  - a) plaże i urządzone kąpieliska, wypożyczalnie sprzętu wodnego (nad Wisłą we wsi: Kępa Bielańska, Holendry Kuźmińskie, Kuźmy, Staszów, nad zbiornikami retencyjnymi);
  - b) obiekty sportowe;
  - c) przystanie rzeczne na Wiśle w miejscowościach: Wilczkowice Górne, Kuźmy, Kępa Wólczyńska, Kępeczki dla obsługi statków wycieczkowych po rzece Wiśle;
  - d) szlaki spływów kajakowych wraz z niezbędną infrastrukturą (urządzone pola biwakowe w pobliżu rzeki, wypożyczalnie sprzętu wodnego – rzeka Radomka, Zagożdżonka oraz jezioro Opatkowickie i Kozienickie);
  - e) zintegrowane z obiektami turystycznymi oraz atrakcjami kulturowymi i przyrodniczymi gminy i okolic trasy piesze i rowerowe, a także trasy konne wraz z niezbędną infrastrukturą jak miejsca postojowe, pola biwakowe;
  - f) urządzone punkty widokowe i punkty informacji turystycznej oraz oznaczenia informacji turystycznej ułatwiające korzystanie z infrastruktury turystycznej gminy.
- 4) Agroturystyka – turystyka oparta o indywidualne gospodarstwa rolne wynajmujące pokoje lub całoroczne domy letniskowe zlokalizowane w ramach zabudowy siedliskowej. Agroturystyka może być realizowana na wszystkich obszarach zabudowy siedliskowej.

Na obszarze gminy istnieje kilka znaczących terenów zabudowy przemysłowej. Jest to w szczególności: Elektrownia Kozienice, Bakoma Bis w Janikowie i Darffruit w Ryczywole. Nie przewiduje się dalszego rozwoju terenów przemysłowych na obszarach wiejskich. Dopuszcza się lokalizowanie usług i drobnej wytwórczości w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej.

Generalnie należy przyjąć, że na obszarach wiejskich gminy Koźienice utrzymany zostanie rolniczo-leśny charakter przestrzeni z tendencją do skupiania zabudowy, a nie jej rozpraszania. Zagęszczanie zabudowy winno mieć największe natężenie w sąsiedztwie miasta, a najmniejsze we wschodniej części gminy tj. na terenach zagrożonych zalaniem.

## **9.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów w jednostkach planistycznych (jednostkach administracyjnych gminy)**

### **MIASTO KOZIENICE**

Teren miasta Koźienice i terenów Państwowej Stadniny Koni – miasto powiatowe, ośrodek administracji lokalnej i ponadlokalnej w skali powiatu. Rozwój mieszkalnictwa i funkcji usługowych w tym funkcji usług publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w skali powiatu. Handel wielkopowierzchniowy, przemysł oraz usługi sportu i rekreacji stanowią uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - w przypadku lokalizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy mieszkaniowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/istniejąca siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) dopuszcza się zachowanie wyłącznie istniejących siedlisk i stopniową ich wymianę na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,

- zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
- zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/ZL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
- zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy mieszkaniowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna typu kamienica/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne/usługi w tym usługi publiczne/budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - należy zachować pierzejowy charakter zabudowy w miejscach jego występowania i dążyć do jego uzupełnień,



- zaleca się lokalizowanie usług w parterach budynków szczególnie wielorodzinnych i w szczególności wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych miasta oraz w obszarze usług publicznych,
- nowa zabudowa wielorodzinna powinna posiadać cechy kamienicy odpowiadające lokalnej zabudowie miasta,
- zabudowa podstawowa nie może przekraczać 15 m wysokości dla zabudowy wielorodzinnej i 12 m dla zabudowy jednorodzinnej,
- zaleca się rehabilitację istniejącej zabudowy, w szczególności kamienicznej,
- zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- zaleca się, aby tereny biologicznie czynne były zagospodarowane zielenią urządzone,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

## **2MU – obszary zabudowy mieszkaniowej z usługami**

### **1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami dopuszcza się:**

- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- c) zabudowę usługową,
- d) usługi publiczne,
- e) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
- f) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- g) zieleń urządzone i obiekty małej architektury,
- h) ścieżki piesze, rowerowe,
- i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- j) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

### **2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:**

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 15 m,
- b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 12 m,
- c) powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie większą niż 60% powierzchni działki,
- d) powierzchnię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większą niż 50% powierzchni działki,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki.

## **MW – zabudowa wielorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne wielorodzinne, zabudowa usługowa, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie może przekraczać 15 m wysokości (4 kondygnacji naziemnych),
  - zaleca się rehabilitację istniejącej zabudowy,
  - zaleca się, aby tereny biologicznie czynne były zagospodarowane zielenią urządzone,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych, dla nowej zabudowy zaleca się parkingi podziemne.



## **2MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) zabudowę usługową jako funkcja uzupełniająca,
  - c) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - d) zieleni urządzoną, w tym ogrody działkowe,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) ścieżki piesze, rowerowe, place,
  - g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - h) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem, iż liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 4 kondygnacji,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej.

### **P – przemysł/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki przemysłowe, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

### **UC – usługi komercyjne:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>),
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

### **US – usługi sportu i rekreacji/usługi nieuciążliwe:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, sportowe, rekreacyjne,
- 2) tereny usług sportu zawarte pomiędzy ul. Warszawską, Sportową, Głowaczowską i Legionów mogą być terenem organizacji imprez masowych,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,

- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

#### **UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług; jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki przy czym w ścisłej zabudowie miejskiej powierzchnia biologicznie czynna może zostać obniżona do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

#### **2UP – obszar usług publicznych**

- 1) *Na obszarze 2UP dopuszcza się usługi publiczne, przede wszystkim usługi bezpieczeństwa publicznego – obiekty straży pożarnej, w tym również:*
  - a) *urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,*
  - b) *zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,*
  - c) *infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,*
  - d) *budynki gospodarcze, parkingi, garaże;*
- 2) *W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:*
  - a) *wysokość zabudowy do 15 m,*
  - b) *powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,*
  - c) *powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej.*

#### **U/P – usługi/składy/magazyny/hurtownie:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki, z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

#### **UT – usługi turystyki i rekreacji:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) tereny Ośrodka Wypoczynku Świątecznego mogą być terenem organizacji imprez masowych,

- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZC** – cmentarze czynne i zabytkowe nieczynne do zachowania.

**ZI** – wielowarstwowa zieleń izolacyjna do realizacji.

**ZP** – zieleń parkowa urządzone, wyposażona w urządzenia i obiekty małej architektury, sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

### **SOŁECTWA: ALEKSANDRÓWKA, JANÓW, JANIKÓW**

Wsie stanowiące zaplecze terenowe miasta Kozienice na cele zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i siedliskowej uzupełnionej zabudową usługową i przemysłową. Rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych w oparciu o modernizowaną drogę krajową nr 48. Sołectwa położone częściowo w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego.

**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 10% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy szeregowej, w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM, RM/MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM** – zabudowa siedliskowa /usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000m<sup>2</sup>,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/P – produkcja/usługi/składy/magazyny/hurtownie:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki, z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UT – usługi turystyki i rekreacji:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ZI – wielowarstwowa zielen izolacyjna do realizacji.**

**ZP – zielen parkowa urządzone, wyposażona w urządzenia i obiekty małej architektury, sportowe oraz place zabaw dla dzieci, a w przypadku zabytkowego parku w Janikowie zaleca się rewaloryzację założenia.**

## **SOŁECTWO BRZEŹNICA**

Wieś położona w południowo-wschodniej części gminy Kozienice, przy modernizowanej drodze krajowej nr 48 i w bezpośrednim sąsiedztwie Kozienickiego Parku Krajobrazowego. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej z preferencją dla zabudowy siedliskowej. Zabudowę mieszkaniową uzupełniają usługi w tym usługi publiczne.

**MN/RM** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP** – usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, sakralne, kultury, sportu, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynek zabytkowego kościoła w Brzeźnicy powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZC** – istniejący cmentarz do zachowania.

### **SOŁECTWA: CHINÓW, NOWA WIEŚ**

Sołectwa położone peryferyjnie na północ i północny-zachód od miasta w sąsiedztwie Puszczy Kozienickiej. Teren częściowo położony w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego (Chinów) i w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego (Nowa Wieś). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej uzupełnionej zabudową usługową w tym usługami publicznymi.

**ML/ZL** – zabudowa letniskowa na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 10% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy szeregowej, w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji

- budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM, RM/MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/ZL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją



- kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM** – zabudowa siedliskowa/usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP** – usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UT** – usługi turystyki i rekreacji:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:

- rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
- nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
- należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**U/P** – usługi/składy/magazyny/hurtownie:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki, z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZC** – istniejący cmentarz do zachowania.

**SOŁECTWA: DĄBRÓWKI, HOLENDRY KOZIENICKIE, HOLENDRY PIOTROWSKIE, KĘPECZKI, KEPA WÓLCZYŃSKA, PIOTRKOWICE, PRZEWÓZ, WÓJTOSTWO, WÓŁKA TYRZYŃSKA**

Sołectwa położone we wschodniej części gminy, w całości w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego. Tereny typowo rolnicze, gospodarstwa rolne funkcjonujące na bardzo dobrych glebach. Tereny zabudowy siedliskowej dopełnionej zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy. We wsi Kępa Wólczyńska projektowana jest przystań rzeczna.

**RM/MN** – zabudowa siedliskowa/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 2500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a

w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,

- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM – zabudowa siedliskowa/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**US/U – obszary sportowo – rekreacyjne i usług:**

- 1) *zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty sportowe, rekreacyjne, usługowe, w tym usługi turystyki, ośrodki rehabilitacji dla osób starszych, domy opieki, hotele itp.*
- 2) *teren usług sportowo – rekreacyjnych i usług może być terenem organizacji imprez masowych,*

- 3) *zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,*
- 4) *zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,*
- 5) *warunki urbanistyczno-architektoniczne:*
  - *nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,*
  - *zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,*
  - *należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.*

**ZN1** – *zieleni nieurządzona, na której ustala się obowiązek zachowania dotychczasowego użytkowania, w związku z występowaniem siedlisk derkacza, będącego gatunkiem chronionym, wymienionym w Dyrektywie Ptasiej.*

**ZN** – *zieleni nieurządzona, na której dopuszcza się inwestycje celu publicznego, polegające na realizacji zieleni niskiej, ze ścieżkami pieszymi, rowerowymi, edukacyjnymi, małą architekturą, siłowniami zewnętrznymi itp. Zagospodarowanie tych terenów musi przybierać charakter nieuciążliwy i nie może powodować znaczącego oddziaływania na siedliska derkacza, zlokalizowane w sąsiedztwie tych terenów.*

## **SOŁECTWA: HOLENDRY KUŹMIŃSKIE, KĘPA BIELAŃSKA, KUŹMY**

Sołectwa położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wisły i Zagożdżonki. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Tereny w całości położone w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego. Oprócz usług turystyki i rekreacji główny kierunek rozwoju to osadnictwo siedliskowe i związana z nim produkcja rolna oraz usługi w tym usługi publiczne. W miejscowości Kuźmy projektuje się przystań rzeczną.

**RM/MN** – zabudowa siedliskowa/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 2500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji

- budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM – zabudowa siedliskowa/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UT – usługi turystyki i rekreacji:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**PL – plaże nadrzeczne:**

- strzeżone i niestrzeżone plaże nadrzeczne z dopuszczeniem lokalizacji w ich granicach sezonowych wypożyczalni sprzętu wodnego, urządzeń sanitarnych i urządzeń sportowych.

**SOŁECTWA: KOCIOŁKI, NOWINY**

Sołectwa położone w południowej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Kozienickiego Parku Krajobrazowego, w otulinie Parku. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji. Obok turystyki i rekreacji głównym kierunkiem rozwoju jest osadnictwo mieszkaniowe i siedliskowe w oparciu o istniejącą zabudowę i układy drogowe. Zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej towarzyszy zabudowa usługowa i produkcyjna.

**ML – zabudowa letniskowa:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 10% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy szeregowej, w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM, RM/MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,

- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM – zabudowa siedliskowa/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/P – produkcja/usługi/składy/magazyny/hurtownie:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki, z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**US – usługi sportu i rekreacji/usługi nieuciążliwe:**

- 6) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, sportowe, rekreacyjne,
- 7) teren usług sportu może być terenem organizacji imprez masowych,
- 8) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 9) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 10) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**SOŁECTWA: ŁASZÓWKA, WOLA CHODKOWSKA**

Sołectwa położone w północno-zachodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Radomki i zwartych kompleksów Puszczy Kozienickiej. Tereny o bardzo wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane w szczególności do rozwoju usług turystyki i rekreacji uzupełnionych zabudową mieszkaniową jednorodzinną i siedliskową oraz usługami w tym usługami publicznymi.

**ML – zabudowa letniskowa:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,



- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM, RM/MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/ZL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM – zabudowa siedliskowa/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,

- zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
- budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

## **2O – obszar składowiska odpadów**

- 1) *Na obszarze składowiska odpadów dopuszcza się:*
  - a) *obiekty, instalacje i urządzenia służące składowaniu, segregacji, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów,*
  - b) *składowanie urobku, niezanieczyszczonej gleby oraz odpadów.*
  - c) *urządzenia melioracji wodnych, urządzenia odwadniające, np. rowy odwadniające;*
  - d) *zieleni urządzoną i nieurządzoną;*
  - e) *infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;*
  - f) *place manewrowe i miejsca postojowe;*
  - g) *budynki gospodarcze, parkingi, garaże;*
- 2) *W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:*
  - a) *wysokość zabudowy do 20 m,*
  - b) *powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki,*
  - c) *powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%;*
- 3) *Na obszarze składowiska odpadów oznaczonym symbolem 2O dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – panele fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od farm fotowoltaicznych muszą zawierać się w granicach danego obszaru.*

## **SOŁECTWA: ŁUCZYNÓW, MAJDANY, OPATKOWICE**

Wsie stanowiące zaplecze terenowe miasta Kozienice na cele zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i siedliskowej uzupełnionej zabudową usługową i przemysłową. Rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych w oparciu o modernizowaną drogę krajową nr 79 i projektowaną obwodnicę miasta. Sołectwa położone częściowo w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego i częściowo w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego.

### **ML – zabudowa letniskowa:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczne – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 10% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy szeregowej, w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,

- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/ZL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy mieszkaniowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UC** – usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>),
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UP** – usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,

- zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
- budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**US** – usługi sportu i rekreacji/usługi nieuciążliwe:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, sportowe, rekreacyjne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/P** – usługi/składy/magazyny/hurtownie:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki, z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

## **SOŁECTWO PSARY**

Sołectwo położone w południowej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Kozienickiego Parku Krajobrazowego, w otulinie Parku. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji. Obok turystyki i rekreacji głównym kierunkiem rozwoju jest osadnictwo mieszkaniowe i siedliskowe w oparciu o istniejącą zabudowę i układy drogowe. Zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej towarzyszy zabudowa usługowa w tym usługi publiczne.

**ML** – zabudowa letniskowa:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,

- zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ML/ZL** – zabudowa letniskowa na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 90% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

## **SOŁECTWO RYCZYWÓŁ**

Sołectwo Ryczywół położone w północnej części gminy, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79 oraz w sąsiedztwie rzeki Radomki i Puszczy Kozienickiej. Główny kierunek rozwoju to funkcja osadnicza z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i siedliskową związana głównie z istniejącymi w sąsiedztwie: Elektrownią Kozienice i Darffruit'em. Obok funkcji mieszkaniowej występują usługi w tym usługi publiczne i usługi turystyki i rekreacji.

**ML/ZL** – zabudowa letniskowa na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 90% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM, RM/MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:



- zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
- zaleca się rehabilitację istniejącej zabudowy w granicach określonych niniejszym studium,
- zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
- nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MW** – zabudowa wielorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne wielorodzinne, zabudowa usługowa, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie może przekraczać 12 m wysokości (3 kondygnacji naziemnych),
  - zaleca się rehabilitację istniejącej zabudowy,
  - zaleca się, aby tereny biologicznie czynne były zagospodarowane zielenią urządzone,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UP** – usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, sakralne, kultury, sportu a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzone,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynek zabytkowego kościoła w Ryczywle powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

#### **UT – usługi turystyki i rekreacji:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

#### **20 – obszar składowiska odpadów**

- 1) *Na obszarze składowiska odpadów obowiązują ustalenia, wskaźniki i parametry zabudowy, takie jak ustalenia dla obszaru 2O zlokalizowanym w sołectwie Wola Chodkowska.*

#### **2RU – obszar produkcji rolnej**

- 1) *Na obszarze produkcji rolnej dopuszcza się:*
  - a) *zabudowę zagrodową;*
  - b) *obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;*
  - c) *zieleni urządzoną i obiekty małej architektury;*
  - d) *ścieżki piesze, rowerowe, konne;*
  - e) *infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;*
  - f) *budynki gospodarcze, parkingi, garaże;*
  - g) *stawy hodowlane;*
- 2) *W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:*
  - a) *wysokość budynków do 12 m,*
  - b) *wysokość budowli i obiektów budowlanych związanych z funkcją rolniczą do 15 m,*
  - c) *powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki;*
  - d) *powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.*

#### **2R - obszar rolny**

- 1) *Na obszarze rolnym dopuszcza się:*
  - a) *zabudowę zagrodową,*
  - b) *sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnicze,*
  - c) *zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - d) *zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - e) *ścieżki piesze, rowerowe, konne,*
  - f) *infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.*

#### **ZC – istniejący cmentarz do zachowania.**

#### **2ZC – obszar cmentarza**

- 1) *Na obszarze cmentarza, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:*
  - a) *kaplice,*
  - b) *obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze i inne,*
  - c) *zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarza,*
  - d) *ścieżki piesze,*

- e) *infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i parkingi;*
- 2) *Wokół cmentarza obowiązuje strefa sanitarna, której zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.*

**ZP** – zieleń parkowa urządzona, wyposażona w urządzenia i obiekty małej architektury oraz place zabaw dla dzieci.

### **2KP - obszary parkingów**

- 1) *Na obszarach parkingów, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:*
- a) *towarzyszące usługi handlowe i socjalne (sanitariaty),*
  - b) *zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,*
  - c) *wydzielone ścieżki piesze, rowerowe,*
  - d) *infrastrukturę techniczną,*
  - e) *budynki gospodarcze, garaże.*

### **SOŁECTWA: RUDA, ŚMIETANKI**

Sołectwa położone w południowej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Kozienickiego Parku Krajobrazowego, w otulinie Parku. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji. Obok turystyki i rekreacji głównym kierunkiem rozwoju jest osadnictwo mieszkaniowe i siedliskowe w oparciu o istniejącą zabudowę i układy drogowe. Zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej towarzyszy zabudowa usługowa w tym usługi publiczne.

**ML** – zabudowa letniskowa:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ML/ZL** – zabudowa letniskowa na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 90% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,

- zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne (preferowana zabudowa wolnostojąca), budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 10% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy szeregowej, w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN/RM, RM/MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,

- zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
- nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ZC** – istniejący cmentarz do zachowania.

## **SOŁECTWO STANISŁAWICE**

Sołectwo położone w zachodniej części gminy Kozienice, o typowej funkcji mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową siedliskową i usługami w tym usługami publicznymi. Wieś położona w bezpośrednim sąsiedztwie Kozienickiego Parku Krajobrazowego w otulinie parku. Zabudowa będzie się rozwijała w oparciu o uzupełnienie istniejącego układu ruralistycznego wzdłuż istniejącej drogi.

**MN/RM** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/siedliskowa/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją

kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,

- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, sakralne, kultury, sportu a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**SOŁECTWO STASZÓW**

Sołectwo położone w południowo-wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wisły. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Tereny w całości położone w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego. Oprócz usług turystyki i rekreacji główny kierunek rozwoju to osadnictwo siedliskowe i związana z nim produkcja rolna oraz usługi w tym usługi publiczne.

**RM/MN – zabudowa siedliskowa/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 2500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowiej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,

- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

#### **UT – usługi turystyki i rekreacji:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

#### **PL – plaże nadrzeczne:**

- strzeżone i niestrzeżone plaże nadrzeczne z dopuszczeniem lokalizacji w ich granicach sezonowych wypożyczalni sprzętu wodnego, urządzeń sanitarnych i urządzeń sportowych.

### **SOŁECTWO ŚWIERŻE GÓRNE**

Sołectwo Świerże Górne położone w północnej części gminy, w sąsiedztwie Puszczy Kozienickiej i ujścia rzeki Zagożdżonki. Główny kierunek rozwoju to funkcja osadnicza z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i siedliskową związana głównie z istniejącą w sąsiedztwie Elektrownią Kozienice. Obok funkcji mieszkaniowej występują usługi w tym usługi publiczne i usługi sportu.

#### **RM/MN – zabudowa siedliskowa/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się rehabilitację istniejącej zabudowy w granicach określonych niniejszym studium,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,



- nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

## **2RM/MN – obszary zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

### **1) Na obszarach zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się:**

#### **1.1. funkcje rolnicze:**

- a) zabudowę zagrodową,
- b) obiekty i urządzenia gospodarcze i inwentarskie związane z rolnictwem, hodowlą, ogrodnictwem, leśnictwem i rybactwem,
- c) agroturystykę,
- d) garaże;

#### **1.2. funkcje nierolnicze:**

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- b) zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
- c) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- e) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

### **2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:**

- a) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem, iż liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 3 kondygnacji,
- b) wysokość obiektów i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym do 15 m,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,

### **3) Ustala się obowiązek rozdzielenia funkcji rolniczych i nierolniczych odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

## **MW – zabudowa wielorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne wielorodzinne, zabudowa usługowa, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie może przekraczać 15 m wysokości (4 kondygnacji naziemnych),
  - zaleca się rehabilitację istniejącej zabudowy,
  - zaleca się, aby tereny biologicznie czynne były zagospodarowane zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

## **2MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

### **1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:**

- a) zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
- b) zabudowę usługową jako funkcja uzupełniająca,
- c) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,



- d) zieleni urządzonej, w tym ogrody działkowe,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) ścieżki piesze, rowerowe, place,
  - g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - h) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem, iż liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 4 kondygnacji,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej.

**P – przemysł/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki Elektrowni Kozienice do zachowania, budynki związane z funkcją podstawową, w szczególności: budynki przemysłowe, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, zabudowa pomocnicza,
  - 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
  - 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
  - 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
    - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
    - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**2P – obszary działalności produkcyjno-usługowej**

- 1) Na obszarach przemysłu, usług dopuszcza się:
  - a) zabudowę przemysłową,
  - b) zabudowę usługową,
  - c) składy, magazyny i hurtownie,
  - d) bazy transportowe,
  - e) obiekty obsługi komunikacji,
  - f) budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
  - g) obiekty i urządzenia służące składowaniu i segregacji odpadów,
  - h) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
  - i) ścieżki piesze, rowerowe,
  - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 20 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%;
- 3) Należy dążyć do maksymalnego ograniczenia uciążliwości spowodowanych prowadzoną działalnością.

**20 – obszar składowiska odpadów**

- 1) Na obszarze składowiska odpadów obowiązują ustalenia, wskaźniki i parametry zabudowy, takie jak ustalenia dla obszaru 2O zlokalizowanym w sołectwie Wola Chodkowska.

**UP – usługi publiczne:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług. Jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, sakralne, kultury, sportu a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,

- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynek kościoła w Świerżach Górnych i dzwonnicy powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**US** – usługi sportu i rekreacji/usługi nieuciążliwe:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, sportowe, rekreacyjne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZC** – istniejący cmentarz do zachowania.

### **2ZC – obszar cmentarza**

- 1) *Na obszarze cmentarza, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:*
  - a) *kaplice,*
  - b) *obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze i inne,*
  - c) *zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarza,*
  - d) *ścieżki piesze,*
  - e) *infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i parkingi;*
- 2) *Wokół cmentarza obowiązuje strefa sanitarna, której zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.*

### **2KP – obszary parkingów**

- 1) *Na obszarach parkingów, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:*
  - a) *towarzyszące usługi handlowe i socjalne (sanitariaty),*
  - b) *zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,*
  - c) *wydzielone ścieżki piesze, rowerowe,*
  - d) *infrastrukturę techniczną,*
  - e) *budynki gospodarcze, garaże.*

## **SOŁECTWO WILCZKOWICE GÓRNE**

Sołectwo położone w północno-wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wisły. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Tereny w całości położone w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego. Oprócz usług turystyki i rekreacji główny kierunek rozwoju to osadnictwo siedliskowe i związana z nim produkcja rolna oraz usługi w tym usługi publiczne. W Wilczkowicach Górnych projektowana jest przystań rzeczna.

**ML** – zabudowa letniskowa:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki letniskowe, całoroczne, wolnostojące,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 8 m wysokości,
  - zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się, aby przyjmować wspólną kolorystykę w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych osiedli zabudowy letniskowej i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**RM/MN** – zabudowa siedliskowa/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 2500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m<sup>2</sup>,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielanie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 10 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być ona lokalizowana na zapleczach działek budowlanych a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
  - zaleca się dla elewacji zewnętrznych stosowanie kolorystyki pastelowej, w szczególności bieli odcieni żółci, szarości, a dla pokryć dachów odcienie szarości, brązy z preferencją kolorystyki właściwej dla dachówki ceramicznej; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**P – przemysł/usługi:**

- 1) zabudowa podstawowa – budynki Elektrowni Kozienice do zachowania, budynki związane z funkcją podstawową, w szczególności: budynki przemysłowe, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UT – usługi turystyki i rekreacji:**

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe), obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - rozmieszczenie typów usług turystyki i ich program powinny być uzależnione od istniejących uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych oraz zapotrzebowania na różnego typu rodzaje wypoczynku,
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości,

**POZOSTAŁE TERENY NA OBSZARZE MIASTA I GMINY KOZIENICE**

**R** – tereny rolne, łąki, pastwiska, nieużytki do zachowania; dopuszcza się możliwość zalesienia terenów, za wyjątkiem gruntów I-IV klasy bonitacyjnej oraz gruntów organicznych. Szczególnie zalecane jest zalesienie terenów wymagających rekultywacji, zalesienia służące wyrównaniu granicy polno – leśnej, zalesienia nieużytków.

**RU**, – tereny specjalistycznej produkcji rolnej.

**WL** – wały ochronne do zachowania.

**WS** – wody powierzchniowe do zachowania z możliwością zwykłego, powszechnego lub szczególnego z nich korzystania oraz wykorzystania rekreacyjnego.

**WW** – stawy hodowlane do zachowania.

**ZD** – tereny ogrodów działkowych bez trwałej zabudowy do zachowania.

**ZL, 2ZL** – tereny lasów do zachowania.

**ZR** – tereny łąk, pastwisk, nieużytków do zachowania.

**E, C, G, K, M, O, W** – tereny istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

Drogi publiczne:

**KDGP** – droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowoprojektowanych – 35 m;

**KDG, 2KDG** – droga publiczna klasy drogi głównej – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 30 i 25 m;

**KDZ, 2KDZ** – droga publiczna klasy drogi zbiorczej – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowoprojektowanych – 20–25 m (w miejscach gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi, dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi);

**KDL, 2KDL** – droga publiczna klasy drogi lokalnej – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowoprojektowanych – 12 m (w miejscach gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi);

**KP** – tereny parkingów ogólnodostępnych;

**KSP** – tereny stacji paliw do indywidualnego kształtowania zabudowy; dopuszcza się usługi związane z obsługą stacji paliw;

**KK, 2KK** – tereny kolei do zachowania.

*Dla wszystkich projektowanych stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. należy uwzględnić obowiązek zgłaszania inwestycji właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, korygowanie i ustalanie ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.

Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i doprecyzowanie ich lokalizacji.

Na wszystkich terenach, gdzie istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu tego wymaga dopuszcza się dodatkowo projektowanie i wydzielanie (np.: w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) koniecznej do obsługi terenu infrastruktury technicznej, komunikacji a także terenów zieleni urządzonej, w zależności od zaistniałych potrzeb.

Wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulegać korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie zmiany przepisów, uchylenie obowiązujących przepisów przywołanych w niniejszym studium lub ustanowienie nowych przepisów po uchwaleniu niniejszego studium mające wpływ na zagospodarowanie terenu, nie powodują nieważności studium, a sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą uznawały przepisy obowiązujące na dzień uchwalania przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym studium.

W przypadku sporządzania planów miejscowych, jeśli istniejące zagospodarowanie terenu jest odmienne od projektowanego w studium, w celu doprowadzenia do zgodności planu ze studium dopuszcza się utrzymanie w planie miejscowym istniejącej funkcji danego terenu. Reguła ta nie może dotyczyć wskazanych w studium terenów dróg publicznych.

### 9.3. Tereny wyłączone spod zabudowy

W pierwszej kolejności z zabudowy wyłączone są obszary rezerwatów przyrody.

Zabrania się również lokalizowania wszelkiej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych na obszarach leśnych w granicach Kozienickiego Parku Krajobrazowego oraz na pozostałych obszarach leśnych za wyjątkiem wskazanych w niniejszym studium do zabudowy na działkach leśnych.

Zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej w odległości 100 m od linii brzegowej zbiorników wodnych (za wyjątkiem rowów melioracyjnych) na obszarach Kozienickiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

Zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych ustanowionych na podstawie odpowiednich decyzji.

Zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy w granicach stref bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz na wałach przeciwpowodziowych i odległości 50 m od stopy wału.

Zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy na terenach wysp na rzece Wiśle.

Zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy w granicach udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych.

Zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy w granicach stref kontrolowanych wokół gazociągów wysokiego ciśnienia.

Ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy mogą wynikać ponadto z ustanowienia na podstawie przepisów odrębnych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych wokół linii wysokiego napięcia, wokół cmentarzy oraz innych niż wskazane w niniejszym studium stref ochronnych i przepisów odrębnych.

#### **9.4. Obszary przestrzeni publicznej**

W niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kozienice wskazuje się trzy obszary przestrzeni publicznych zgodnie z rysunkiem polityki przestrzennej:

- 1) Miasto Kozienice – obejmujący kościół pw. Świętego Krzyża wraz z otoczeniem, plac z ogródkiem jordanowskim oraz zespół pałacowo-parkowy i kwartały istniejącej zabudowy otaczające plac od strony ul. Kochanowskiego, Radomskiej i Warszawskiej;
- 2) Rynek we wsi Ryczywół wraz z kościołem, zieleńcem i otaczającą zabudową mieszkaniowo-usługową;
- 3) Plac we wsi Świerże Górne wraz z kościołem i otaczającą go zabudową mieszkaniowo-usługową.

W każdym przypadku dla obszaru przestrzeni publicznej należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planów miejscowych dla obszarów przestrzeni publicznych należy skoncentrować w szczególności na zapisach podnoszących jakość i znaczenie tych obszarów w strukturze zabudowy danej miejscowości.

Obszary przestrzeni publicznej zgodnie ze słowniczkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W przypadku wymienionych powyżej obszarów przestrzeni publicznej należy w szczególności:

- 1) wyeksponować dominanty architektoniczne będące również zabytkami (kościół w Kozienicach, kościół w Ryczywole, dzwonnica w Świerżach Górnych);
- 2) wyeksponować pozostałe zabytki nieruchome;
- 3) zrewaloryzować zabytkowy park w Kozienicach;
- 4) poprawić estetykę elewacji zewnętrznych zabudowy otaczającej przestrzenie publiczne;
- 5) urządzić i wyposażać w obiekty małej architektury oraz np. place zabaw dla dzieci tereny zieleni w Ryczywole i w Świerżach Górnych.

Ponadto uznaje się za obszary przestrzeni publicznej tereny: dróg publicznych i placów publicznych, tereny obiektów administracji lokalnej i ponadlokalnej, publiczne obiekty oświaty, publiczne ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, publiczne usługi zdrowia, publiczne ośrodki kultury, parki miejskie i gminne, dworce, zieleńce miejskie i gminne, miejskie parki leśne, cmentarze.

W zakresie wszystkich obszarów przestrzeni publicznych należy:

- 1) przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych i ogłoszeniowych oraz informacyjnych;
- 2) przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej;
- 3) przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu obiektów małej architektury;
- 4) przystosować obszary przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych szczególnie w mieście np. poprzez:
  - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - b) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;



- c) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - d) wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
  - e) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
  - f) zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach;
  - g) lokalizowanie obiektów małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
  - h) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.
- 5) Należy dążyć do wyposażenia w chodniki dróg publicznych na terenach miejskich oraz w granicach zwartej zabudowy wsi na terenach wiejskich;
  - 6) Drogi publiczne na terenie miasta oraz w granicach zwartej zabudowy wsi powinny być oświetlone;
  - 7) Należy dążyć do uporządkowania, urządzenia i podniesienia ogólnego standardu terenów zieleni gminnej, w szczególności: parków, zieleńców, zieleni towarzyszącej usługom publicznym.

### **9.5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji *lub* remediacji oraz obszary zdegradowane**

Na obszarze całej gminy Kozienice w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego wyodrębniono obszar wymagający działań porządkujących (przekształceń) w odniesieniu do jakości zabudowy i zagospodarowania.

W granicach miasta Kozienice wskazuje się do rehabilitacji następujące obszary:

- 1) centrum miasta wraz z historyczną zabudową mieszkaniowo-usługową i zespołem pałacowo-parkowym (przy czym dla parku ustala się rewitalizację założenia) – granice obszaru objętego rehabilitacją istniejącej zabudowy wskazano na rysunku polityki do niniejszego studium;
- 2) obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na osiedlu: Pokój, Piaski, Wschód w Kozienicach - granice obszaru objętego rehabilitacją istniejącej zabudowy wskazano na rysunku polityki do niniejszego studium;
- 3) obszar zabudowy przemysłowej w rejonie Starej Wsi w Kozienicach - granice obszaru objętego rehabilitacją istniejącej zabudowy wskazano na rysunku polityki do niniejszego studium;
- 4) rynek wraz z otaczającą go zabudową mieszkaniowo-usługową i zabudową mieszkaniową wielorodzinną we wsi Ryczywół - granice obszaru objętego rehabilitacją istniejącej zabudowy wskazano na rysunku polityki do niniejszego studium;
- 5) plac wraz z otaczającą go zabudową mieszkaniowo-usługową i zabudową mieszkaniową wielorodzinną we wsi Świerże Górne - granice obszaru objętego rehabilitacją istniejącej zabudowy wskazano na rysunku polityki do niniejszego studium.

W pierwszej kolejności, jako najcenniejszy pod względem historycznym, powinien zostać zrehabilitowany obszar centrum miasta Kozienice wraz z zabytkowym kościołem i zespołem pałacowo-parkowym. Co prawda zarówno budynek kościoła jak i budynki pałacowe utrzymywane są w dobrym stanie, jednak wymagają one stałej konserwacji i utrzymania historycznych cech architektonicznych. Krajobrazowe założenie parkowe wymaga rewitalizacji i odtworzenia zabytkowych układów oraz uzupełnienia materiału roślinnego i obiektów małej architektury na podstawie przeprowadzonych badań i zachowanych materiałów konserwatorskich.

Szczegółowego opracowania koncepcji remontów elewacji zewnętrznych, dachów, detali architektonicznych wymaga istniejąca zabudowa pierzejowa w szczególności wzdłuż ulic: Kochanowskiego (od parku do ul. Warszawskiej) ul. Warszawska (od ul. Kochanowskiego do radomskiej), ul. Radomska (od parku do ul. Warszawskiej), północno-zachodnia pierzeja ul. Radomskiej od ul. Warszawskiej do ul. Głowaczowskiej.

Odnosnie wszystkich obszarów objętych rehabilitacją, wskazuje się:

- 1) Uzupełnienie zabudowy w ramach zabudowy pierzejowej może nastąpić wyłącznie zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi przez budynki zlokalizowane na sąsiednich działkach wzdłuż danej ulicy. Wysokość budynku, kształt dachu, układ kalenicy powinny być w sposób najbardziej zbliżony do obiektów budowlanych zlokalizowanych na działkach sąsiednich (z wykluczeniem zabudowy substandardowej, która powinna być wymieniona) z jednoczesnym uwzględnieniem

zakazu realizowania obiektów z dachami pulpitowymi i asymetrycznymi oraz dachów, których połacie schodzą do powierzchni ziemi oraz zakazu stosowania schodkowych zwieńczeń ścian.

- 2) Dla osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych należy opracować koncepcję remontów elewacji zewnętrznych ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki elewacji i materiałów okładzinowych (należy unikać okładzin z blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych i metalu; zaleca się tynki w ujednoliconej, pastelowej kolorystyce), ujednolicenia kształtu i kolorystyki otworów okiennych i drzwiowych, balkonów, dachów.
- 3) Zakaz lokalizowania nowych obiektów garażowych i gospodarczych, w szczególności kompleksów garaży w zabudowie wielorodzinnej od strony widocznej z dróg publicznych.
- 4) Stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej zabudowy przemysłowej.
- 5) Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach powierzchni biologicznie czynnych należy wprowadzić zieleń urządzoną, bezpieczne place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury.

Najkorzystniejszym działaniem dla obszarów wskazanych do rehabilitacji byłoby sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary poeksploatacyjne oraz obszary składowisk odpadów wymagają opracowania planów rekultywacji.

*Na terenie objętym niniejszą zmianą studium nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 z późn. zm.). Ponadto nie występują obszary wymagające remediacji.*

*Na terenie objętym II zmianą studium nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1398 z późn. zm.). Ponadto nie występują obszary wymagające remediacji.*

## **9.6. Tereny zamknięte**

Na obszarze gminy Koźienice występują tereny zamknięte, których granice wynikają z: *Decyzji nr 62 Ministra Infrastruktury dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, Decyzji nr 0-11/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz Decyzji nr 0-5/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 2 sierpnia 2006 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej do terenów zamkniętych.* Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku polityki przestrzennej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koźienice.

Z uwagi na skalę w jakiej sporządzony został rysunek niniejszego studium, ostateczne ustalenie dokładnych granic terenów oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przedstawiony obraz użytkowania terenów oznacza funkcję podstawową i może być uzupełnione funkcjami innymi, pod warunkiem, że nie są one przeciwstawne funkcji podstawowej i nie pogarszają warunków jej realizacji.

## **10. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM**

*Na terenie objętym niniejszą zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.*

*Na terenie objętym II zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.*

## **11. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM**

*Podstawę do sporządzenia niniejszej zmiany studium stanowi Uchwała VII/56/2015 Rady Miejskiej w Koźienicach z dnia 2 czerwca 2015 r.*



*Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).*

*Rozwiązania zaproponowane w niniejszej zmianie studium służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.*

*Przyjęte w zmianie studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.*

*Strukturę docelowych jednostek terenowych uzupełniono o następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):*

- obszary sportowo-rekreacyjne i usług,*
- obszary zieleni nieurządzonej,*
- wody powierzchniowe.*

*Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego.*

*W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania nowych terenów poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze oraz powiązanie ich z istniejącym układem komunikacyjnym. Rozwój przestrzennej gminy powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury przestrzennej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej.*

*Zgodnie z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.*

## **12. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM II ZMIANĄ STUDIUM**

*Podstawę do sporządzenia II zmiany studium stanowi Uchwała Nr XLII/398/2018 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice, zmieniona Uchwałą Nr VI/48/2019 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwałą nr VIII/71/2019 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 kwietnia 2019 r.*

*Projekt II zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 poz. 293) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).*

*Rozwiązania zaproponowane w niniejszej zmianie studium służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.*

*Przyjęte w zmianie studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.*

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Sporządzony na potrzeby II zmiany studium bilans terenów przeznaczonych po zabudowę został opracowany zgodnie ze szczegółową procedurą jego przeprowadzenia i z zachowaniem wymogów względem jego treści, które określono w art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres uwarunkowań studium został skorelowany z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, a sporządzony bilans miał bezpośredni wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Strukturę docelowych jednostek terenowych uzupełniono o następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- obszary zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- obszary usług publicznych,
- obszary zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obszar rolny,
- obszar produkcji rolnej,
- obszary lasów,
- obszary cmentarzy,
- obszary działalności produkcyjno-usługowej,
- obszary składowiska odpadów, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – panele fotowoltaiczne,
- obszary parkingów,
- obszary kolejowe.

Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego.

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania nowych terenów poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze oraz powiązanie ich z istniejącym układem komunikacyjnym. Rozwój przestrzenny gminy powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury przestrzennej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej.

Wyznaczone w II zmianie studium nowe obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym mieszkaniową z usługami (2MU) i mieszkaniową wielorodzinną (2MW) zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych. Są to obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych, np. budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienie przepustowości istniejących sieci uzbrojenia itp. Nowe obszary mieszkaniowe posiadają dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej i są ściśle powiązane z istniejącym układem komunikacyjnym i strukturą funkcjonalno-przestrzenną otoczenia (położenie w otoczeniu obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dostęp do usług publicznych, w tym szkolnictwa, ochrony zdrowia itp.). Sytuowanie nowej zabudowy spełnia tym samym wymagania wynikające z zasady ochrony ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni. Wyboru nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dokonano w oparciu o zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz w sposób ułatwiający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

W II zmianie studium wyznaczono także nowy obszar usług publicznych (oznaczony symbolem 2UP,) na którym dopuszcza się usługi publiczne, przede wszystkim usługi bezpieczeństwa publicznego

– obiekty straży pożarnej. Jest to obszar wyznaczony w oparciu o zidentyfikowane potrzeby w zakresie poprawy bezpieczeństwa ludności i jej mienia – zapewnienie rezerwy terenowej pod funkcjonowanie obiektów straży pożarnej, której wyznaczenie w zmianie studium jest warunkiem koniecznym w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, usytuowanie nowej zabudowy usług publicznych – obiekty straży pożarnej, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zostało to zapewnione poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz lokalizację obszaru 2UP na obszarze w najwyższym stopniu przygotowanym do zabudowy (obszar charakteryzujący się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy). Należy zauważyć, iż wskazany w II zmianie studium obszar 2UP zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z którymi graniczy od strony południowej i wschodniej. Tereny sąsiadujące to tereny obecnie zainwestowane (zabudowane), wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i położone przy głównym ciągu komunikacyjnym gminy – drodze krajowej. Dzięki temu nie występują potrzeby inwestycyjne związane z wyposażeniem i przystosowaniem obszaru do jego zagospodarowania (zabudowy). Lokalizacja obszaru została wskazana we wniosku Straży Pożarnej, a jej wybór miał znaczenie strategiczne – wpływa bezpośrednio na możliwość sprawnego i szybkiego przemieszczanie się jednostek dzięki lokalizacji w centrum gminy, z łatwym dostępem do istniejącej sieci dróg, która rozchodzi się promieniście do wszystkich części gminy.

Szczególnie istotne jest także wyznaczenie obszarów, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – panele fotowoltaiczne na obecnym składowisku odpadów (oznaczone na rysunku studium symbolem 2O). Posadowienie instalacji fotowoltaicznej na obszarze składowiska odpadów pozwoli na rekultywację gruntów, które mają ogromny potencjał, zwłaszcza dla fotowoltaiki, a także na dywersyfikację źródeł energii elektrycznej, zapewniając tym samym warunki do zrównoważonego rozwoju gminy. Takie zagospodarowanie składowiska może zatem generować korzyści nie tylko finansowe, ale również ekologiczne.

Wyznaczone w II zmianie studium obszary istniejących cmentarzy (2ZC) wskazano wyłącznie pod ich poszerzenie oraz wyznaczenie stref sanitarnych 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z tym zmianą objęte zostały także tereny znajdujące się we wspomnianej strefie 50 m, których istniejący sposób zagospodarowania pozostaje niezmienny.

Zgodnie z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 poz. 293), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.