

GS.6727.398.2020.JS

Kozenice, dnia 11.09.2020r

**Gmina Kozenice**  
**ul. Parkowa 5**  
**26-900 Kozenice**

### **Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie ze Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kozenice uchwalonym Uchwałą nr IX/119/99 Rady Miejskiej w Kozenicach z dnia 27.05.1999r /Dz. Urz. Nr 59 poz. 2083 z dnia 1999r

- działka nr 6657 położona jest na terenie oznaczonym symbolem MU1

#### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów.**

##### **§10**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone w rysunku planu symbolami MU1 i MU2 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wielorodzinną, pierzejo- wą zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w parter i ewentualnie pierwsze piętro.

2. Na terenie MU1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) sposób lokalizacji zabudowy określa rysunek planu, obowiązującymi elementami rysunku planu przy lokalizacji budynków są obowiązujące linie zabudowy (w linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej w planie symbolem KZ1) i nieprzekraczalne linie zabudowy (10 m. od linii rozgraniczających ulic oznaczonych w planie symbolami KL1 i KL3);

b) w celu umożliwienia realizacji zabudowy tworzącej pierzeję dla przestrzeni publicznej od strony ulicy oznaczonej w planie symbolem KZ1 obowiązuje zasada usytuowania budynków ścianą ogniową w granicy działki sąsiedniej o tym samym przeznaczeniu;

c) wjazdy na tereny posesji od strony ulic oznaczonych w planie symbolami KL1 i KL3;

d) forma budynków powinna uwzględniać następujące zasady: wysokość max. 4 kondygnacje tj. parter i 3 piętra lub parter i 2 piętra + poddasze użytkowe; wskazany w rysunku planu fragment elewacji przy ulicy oznaczonej w planie symbolem KZ1 ze względu na ekspozycję od strony ważnej przestrzeni publicznej wymaga starannego opracowania architektonicznego, uwzględniającego kontekst pozostałych pierzei placu, o ile zostaną one zrealizowane wcześniej;

e) nie dopuszcza się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych od strony ulicy oznaczonej w planie symbolem KZ1.

3. Na terenie MU2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) sposób lokalizacji zabudowy określa rysunek planu, obowiązującymi elementami rysunku planu przy lokalizacji budynków są nieprzekraczalne linie zabudowy (w linii rozgraniczającej tereny MU2 i U1; max. 10 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej w planie symbolem KZ1; 15 m. od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej w planie symbolem KL5);

b) wjazdy od strony ulicy oznaczonej w planie symbolem KL5;

c) forma budynków powinna uwzględniać następujące zasady: wysokość max. 4 kondygnacje tj. parter i 3 piętra lub parter częściowo zagłębiony i 2 piętra + poddasze użytkowe; wskazany w rysunku planu fragment elewacji od strony terenu oznaczonego w planie symbolem U1 ze względu na ekspozycję od strony ważnej przestrzeni publicznej wymaga starannego opracowania architektonicznego, uwzględniającego kontekst pozostałych pierzei placu, o ile zostaną one zrealizowane wcześniej,

- d) ewentualna lokalizacja garaży lub parkingów w piwnicach budynków (albo ich częściowo zagłębionych parterach);
- e) nie dopuszcza się lokalizacji odrębnych budynków garażowych ani gospodarczych.

## Ustalenia ogólne:

### § 1

1. Uchwała się częściową zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, dotyczącą terenów położonych w północno-zachodniej części miasta przy drodze krajowej nr 723 Kozienice-Warszawa, zwane dalej „Polesiem”, wyodrębnione w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienic i oznaczone symbolami A30-MW, A31-MW oraz A71-ZL.
2. Na plan składają się ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale oraz załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały.
3. Do planu dołącza się załącznik graficzny nr 2 (plansza kompozycyjna ilustrująca przykładowe rozwiązanie realizacji ustaleń planu) w skali 1:1000 nie zawierający obowiązujących elementów planu i jako taki nie stanowiący jego integralnej części.

## Rozdział I Przepisy ogólne

### § 2

1. Na skutek pozytywnego rozpatrzenia przez Zarząd Miasta i Gminy zarzutu z dn. 15.04.99 do planu, obszar objęty opracowaniem planu ogranicza się w sposób określony w ust. 2.
2. Planem objęto obszar pomiędzy: drogą krajową nr 723 Kozienice-Warszawa od północy, projektowaną ulicą lokalną od wschodu, przedłużeniem projektowanej ulicy zbiorczej i granicą pomiędzy terenami oznaczonymi w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienice symbolami A268-RL i A30-MW od południa oraz granicą pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami A270-ZL i A30-MW od zachodu.

### § 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest realizacja racjonalnego sposobu zagospodarowania terenu objętego planem, zgodnego z lokalnym interesem publicznym miasta z poszanowaniem interesów prawnych i ekonomicznych wszystkich osób będących podmiotami zagospodarowania przestrzennego poprzez m.in. określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru za pomocą wyodrębnienia terenów o różnym sposobie użytkowania oraz sprecyzowanie zasad zagospodarowania tych terenów, w tym: ograniczeń w sposobie użytkowania, zasad zabudowy, zasady podziału na działki dla terenów zabudowy jednorodzinnej, rozwiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, a także zasad uzbrojenia technicznego.

### § 4

Przedmiotem zmiany planu jest uszczegółowienie funkcji terenów osiedla z określeniem:

1. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów;
2. linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
4. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu;
5. zasady ochrony środowiska naturalnego.

### § 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia częściowej zmiany planu, o której mowa w §1 niniejszej uchwały,

2. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienic - należy przez to rozumieć ustalenia planu uchwalone Uchwałą nr VIII/42/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kozienice z dnia 28 września 1989 r. z późniejszymi zmianami.
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
4. terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
5. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. przeznaczeniu podstawowym - należy rozumieć przez to przeznaczenie, które powinno przeważać pod względem powierzchni zajmowanego terenu (nie mniej niż 50%) w okresie docelowym realizacji planu na danym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego obszaru stanowią inaczej,
7. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
8. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być ewentualnie realizowane pod warunkiem spełnienia określonych wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów,
9. usługach nieuciążliwych — o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują tego inaczej - należy przez to rozumieć usługi w zakresie handlu detalicznego, ochrony zdrowia, funkcji biurowych (obsługa prawna, konsulting, ubezpieczenia, telekomunikacja itp.), administracji oraz rzemiosła nieprodukcyjnego (np. serwis urządzeń elektronicznych, naprawa zegarków, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne itp.), a także usług bytowych stopnia podstawowego (małej gastronomii, pralni, magła, prasowni itp.),
10. obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, na których należy zlokalizować zewnętrzną krawędź głównych brył budynków (bez uwzględnienia takich elementów jak: wykusze, ganki, wiatrołapy - o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji oraz, rury spustowe, okapy dachów, anteny, parapety i gzymsy) realizujących przeznaczenie terenu, dla którego linie te zostały określone,
11. nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć w stronę granicy działki zewnętrznej krawędzi głównych brył budynków (bez uwzględnienia takich elementów jak: wykusze, ganki, wia- trołapy - o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji oraz, rury spustowe, okapy dachów, anteny, parapety i gzymsy) realizujących przeznaczenie terenu, dla którego linie te zostały określone.

## § 6

1. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są:

- a) granica opracowania;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania: ściśle określone i orientacyjne;
- c) orientacyjne linie podziałów własnościowych (orientacyjne linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania);
- d) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne;
- e) usytuowanie akcentów architektonicznych oraz ewentualnych dominant wysokościowych.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

## § 16.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu obejmujący zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę pitną, odprowadzanie ścieków oraz odprowadzanie wód opadowych.
2. Utrzymuje się w mocy (ze względu na zgodność programu funkcjonalnego dla obszaru objętego planem z programem ustalonym dla tego obszaru w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienic) ustalenia zasad uzbrojenia terenu określone w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienic, z uwzględnieniem następujących koniecznych dla ich realizacji inwestycji:
  - a) wybudowanie pierścienia magistralnego DN 300 łączącego istniejący wodociąg DN 300 w ul. 11 Listopada z wodociągiem DN 300 na osiedlu Głowaczowska II;

- b) wybudowanie pierścienia magistralnego DN 250 łączącego wodociąg w ul. Głowa- czowskiej na wysokości ul. Żeromskiego z wodociągiem DN 200 w ul. Warszawskiej na wysokości ul. Świerkowej trasą wzdłuż ul. Żeromskiego, Żeromskiego bis oraz po obężach osiedla Polesie;
  - c) budowa stacji uzdatniania wody przy istniejących studniach głębinowych w rejonie Jeziora Opatkowskiego i rurociągu przesyłowego wody uzdatnionej do istniejącej sieci miejskiej lub rozbudowa istniejącej stacji uzdatniania wody przy ul. Rodzinnej i rurociągu wody surowej z wymienionych studni do tej stacji;
  - d) wybudowanie kolektora „B” odprowadzającego ścieki z osiedla Polesie do oczyszczalni ścieków;
  - e) skierowanie wszystkich wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej umożliwiające odzyskanie rzeczywistej wydajności oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się uzbrojenie terenu wg zasad odmiennych niż ustalone w pkt. 2 pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w pkt. 1 i 4.
4. Przy założeniu liczby mieszkańców obszaru objętego planem 450 osób w zabudowie jed-norodzinnej i 550 osób w zabudowie wielorodzinnej określa się wskaźnikowo parametry zapotrzebowania w zakresie infrastruktury technicznej obowiązujące przy projektowaniu sieci uzbrojenia dla całego obszaru objętego planem:
- a) zapotrzebowanie na moc energii elektrycznej:  
560 kW
  - b) zapotrzebowanie na wodę:  
Qśrd - 205,0 m3/d
  - c) ilość ścieków do odprowadzenia:  
Qśrd- 194,75 m3/d
5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4KV na terenach oznaczonych w planie symbolami MW1, UI i ZOI.
6. Zaleca się uzupełnienie uzbrojenia terenu ponad standard określony w ust. 1 o:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu 0150 w ulicy Warszawskiej; dopuszcza się ewentualną lokalizację stacji redukcyjnych ciśnienia (zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych) na terenie oznaczonym w planie symbolem MW1 lub na terenie oznaczonym w planie symbolem ZOI;
  - b) sieć telefoniczną.
7. Przewiduje się zaopatrzenie obszaru objętego planem w energię ciepłą w zależności od programu funkcjonalnego poszczególnych terenów alternatywnie:
- a) za pomocą sieci c.o. z ogólnomiejskiego systemu ciepłowniczego zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienic, lub
  - b) za pomocą indywidualnych kotłowni w kubaturach poszczególnych obiektów.
8. Nie dopuszcza się realizacji indywidualnych kotłowni węglowych w zabudowie szeregowej na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami MNS1, MNS2, MNS3, MNS4, MNS5, MNS6 i MNS7.

## **Rozdział IV**

### **Ustalenia dotyczące etapowania realizacji ustaleń planu**

#### **§ 17**

1. Dopuszcza się realizację zainwestowania zgodnie z ustaleniami planu na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami: MW1, MU1, MU2, UI, U2, MNW1, MNW2, MNW5, MNS1, MNS2, MNS3, MNS4, MNS5, MNS6, MNS7, KPI, ZOI i Z02 przed realizacją ulicy zbiorczej oznaczonej w rysunku planu symbolem KZ1, pod warunkiem, że wszystkie zainwestowane tereny będą posiadały dostęp do zrealizowanych ulic będących drogami publicznymi.
2. W przypadku określonym w ust. 1. ustala się, że południowe końce ulic oznaczonych w rysunku planu symbolami KD3 i KL4 będą zaopatrzone w placky nawrotne zrealizowane tymczasowo do chwili realizacji ulicy KZ1.
3. Dopuszcza się ruch kołowy w ciągu pieszym oznaczonym w rysunku planu symbolem KL4X do czasu pełnej realizacji przewidzianego niniejszym planem docelowego układu komunikacyjnego.

#### **§ 18**

1. Dopuszcza się dokonywanie podziałów terenów na odrębne własności w miarę potrzeby ich udostępniania pod zainwestowanie lub użytkowanie przez poszczególnych właścicieli.

2. Podziałów, o których mowa w ust. 1 należy dokonać zgodnie z zasadami określonymi w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych (orientacyjnych linii rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania) lub określonych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział V Ustalenia końcowe**

### **§19**

Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0. %.

### **§20**

Na obszarze objętym niniejszym planem, z wyjątkiem Art. 18 ust. 2 i ust. 6 pkt b), tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kozienic uchwalone Uchwałą nr VIII/42/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kozienice z dnia 28 września 1989 r. z późniejszymi zmianami.

### **§21**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Kozienice.

### **§22**

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

W załączeniu:  
- wrys z planu

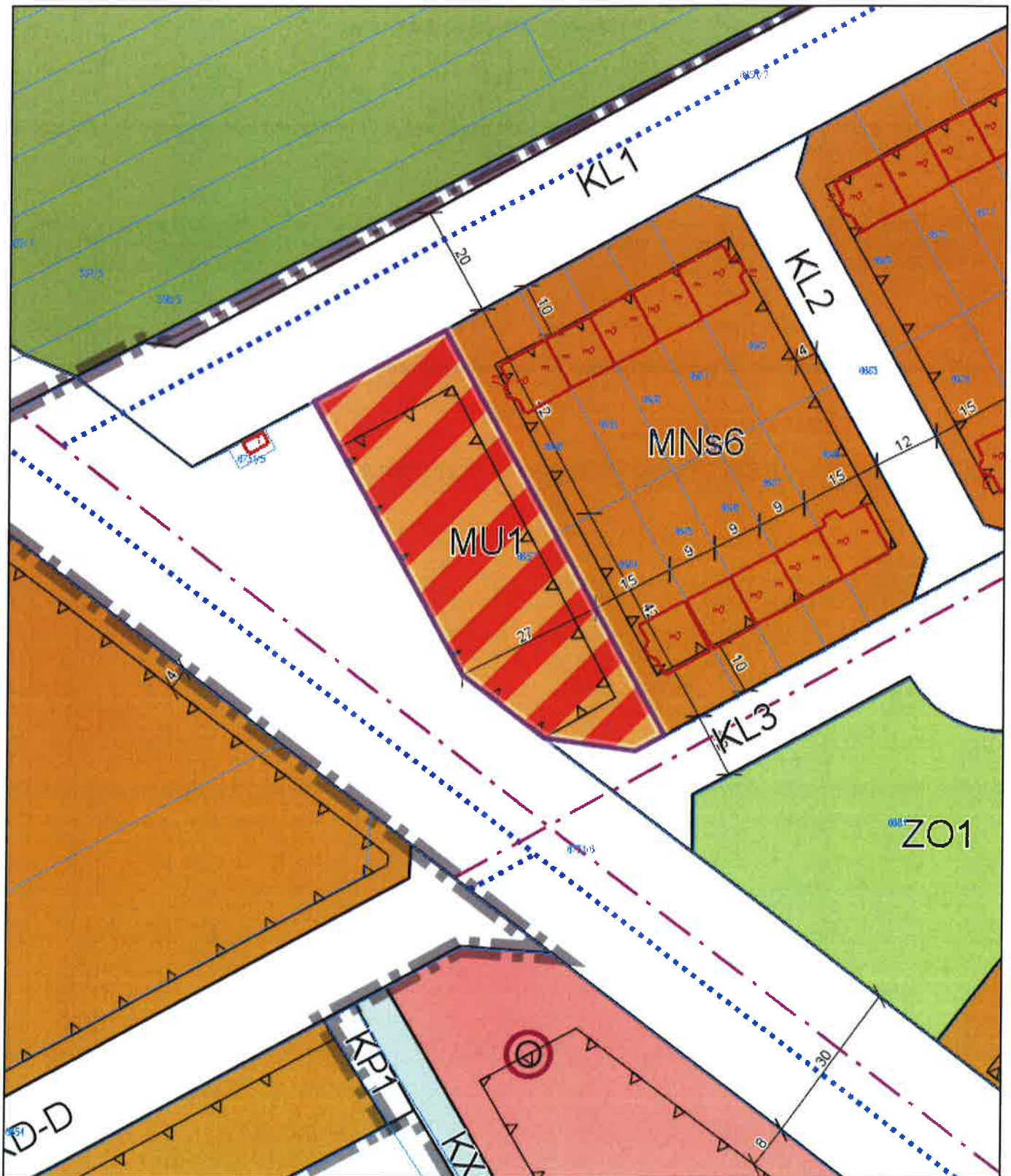
Z upoważnienia Burmistrza  
p.o. DYREKTORA  
*mgr Sylwia Gajda*  
Wydział Gospodarki Przestrzennej,  
Rolnictwa i Środowiska

Sprawę prowadzi: Jakub Śmietanka  
tel: 486117152



# Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą IX/119/99 z dnia 1999-05-27

Załącznik do sprawy GS.6727.398.2020.JS, data wydania 2020-09-11  
skala 1 : 1000



Dotyczy działki numer 6657 z obrębu Kozienice

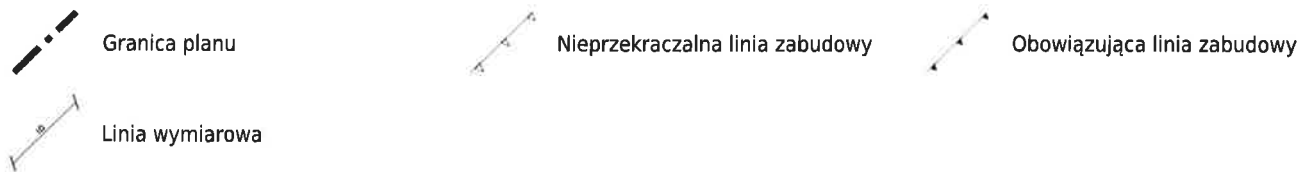
Gmina Kozienice  
ul. Parkowa 5, 26-300 Kozienice  
T 48 611 71 00 | F 48 614 20 48 | E [urzad@kozienice.pl](mailto:urzad@kozienice.pl)  
NIP: 812 48 26 216 | REGON: 670223333 | TERYT: 1407053  
kozienice.pl

Z upoważnienia Burmistrza  
p.o. DYREKTORA  
*mgr Sylwia Gajda*  
Wydział Gospodarki Przestrzennej,  
Rolnictwa i Środowiska

# Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/119/99 z dn. 27.05.1999 r.

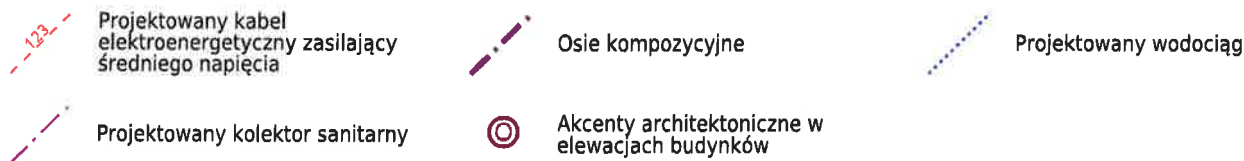
## OGÓLNE



## PRZEZNACZENIA TERENU



## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Gmina Kozienice  
ul. Parkowa 5, 26-900 Kozienice  
T 48 611 71 00 \ F 48 614 20 48 \ E urzad@kozienice.pl  
NIP: 812 18 28 216 \ REGON: 670225333 \ TERYT: 1407053

kozienice.pl

