



UCHWAŁA nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Wólka Kozodawska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.446), w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Wólka Kozodawska**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, zwany dalej „planem”, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2

Planem objęto obszar, którego granice wskazane na rysunku planu wyznaczają:

- 1) Od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Bukietowej;
- 2) Od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej;
- 3) Od południa – północno – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej oraz oś rzeki Jeziorki;
- 4) Od zachodu – zachodnie granice działek nr ew. 53/15 (powstałej w wyniku podziału działki nr ew. 53/2) oraz dz. nr ew. 53/4 i zachodnia linia rozgraniczająca ul. Hajduczka.

§3

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ,w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, **plan nie zawiera ustaleń** dotyczących:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.;
 - 6) granica systemu przyrodniczego gminy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 4) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
 - 5) park zabytkowy .
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§5

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§6

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem literowym i cyfrą;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia służące działalności, której celem jest zaspokajanie



potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:

- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) **wysokość budynków**, zgodnie z przepisami odrębnymi ;
 - b) **wysokość obiektów budowlanych** – nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu ;
- 6) **udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać lica budynku lub obiektu kubaturowego (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) z pominięciem loggi, balkonów wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 8) **froncie nowo wydzielanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.
- 9) **wyrazie architektonicznym** - należy przez to rozumieć sposób ukształtowania bryły, rodzaj i kształt dachu, zasady kompozycji elewacji, rozmieszczenie, proporcje i kształt stolarki oraz elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów

§7

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

§8

1. Plan ustala następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:
 - 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
 - 3) U - tereny usług nieuciążliwych;
 - 4) ZP – tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
 - 5) Z - tereny zieleni okalającej wody powierzchniowe
 - 6) RZ – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
 - 7) Ws -tereny wód stojących ;
 - 8) Wr –tereny wód płynących.
2. tereny komunikacji:
 - 1) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
 - 2) publiczny ciąg pieszo - rowerowy oznaczony symbolem KPJ-R;
 - 3) teren ogólnodostępnego parkingu oznaczonego symbolem KS;
 - 4) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW.



§9

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§10

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 25 m., z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla której nie ustala się maksymalnej wysokości.

§11

W zakresie **realizacji ogrodzeń:**

- 1) ustala się lokalizację ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
- 2) nakazuje się wycofanie bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ustalonej w planie;
- 3) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum **60%** na całej powierzchni;
- 4) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
- 5) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;
- 6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do **1,8 m** od poziomu terenu;
- 7) ustala się, zakaz grodzenia na terenach oznaczonych symbolem ZP i RZ z wyłączeniem placów zabaw i rekreacyjnych;
- 8) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi – ul. Dworska ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń o których mowa w ppkt.4.

§12

W zakresie **zasad i warunków sytuowania tablic, szyldów i urządzeń reklamowych:**

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.)
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg oraz granice działek sąsiednich;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

- 3) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic reklamowych wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia szyldu i tablicy reklamowej na w/w obiektach nie przekroczy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN - **1,0 m²** , przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²**
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U - **1,5 m²** , przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **4,5 m²**
 - c) na terenach oznaczonych symbolami –U - **3,0 m²** , przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **9,0 m²**.

§13

W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
- 3) ustala się pokrycie dachów wysokich gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
- 4) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów, odpowiednich do przyjętej geometrii dachu.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego

§14.

1. Wskazuje się granice :
 - 1) Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) Strefa szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3. W planie ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenów wskazanych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu zgodnie z przepisami powołującymi te obszary oraz obowiązującymi planami ochrony.
4. Ustala się ochronę pomnika przyrody – głaz narzutowy znajdujący się w granicach terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 2ZP, zgodnie z obowiązującymi przepisami .

§15.

W zakresie ochrony środowiska :

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) garaży i parkingów samochodowych;
 - 3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
 - 4) obiektów infrastruktury technicznej.



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi .
3. Ustala się granice systemu przyrodniczego Gminy, zgodnie z rysunkiem planu.

§16.

W zakresie **ochrony przed hałasem**: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wszystkie tereny oznaczone symbolem U, MN/U: do terenów mieszkaniowo – usługowych.

§17.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych oraz ochrony powierzchni ziemi** :

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych , z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wkopów na czas budowy .

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§18.

1. Wskazuje się zabytkowe obiekty dawnego majątku ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczone na rysunku planu :
 - 1) dom zarządcy (na terenie 1U);
 - 2) budynek mleczarni (na terenie 1U).
2. W stosunku do w/w obiektów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Zabytków oraz ustala się ich ochronę w zakresie zachowania wyrazu architektonicznego ;
3. Wskazuje się zabytkowy park krajobrazowy z przełomu XVIII/XIX w., oznaczony na rysunku planu na terenie 2 ZP i 1 Ws ;
4. W stosunku do w/w parku zakazuje się ingerencji w układ przestrzenny o charakterze krajobrazowym ;
5. Na terenie parku zabytkowego dopuszcza się realizację ciągów pieszo rowerowych , których przebieg powinien wynikać z analizy uwzględniającej możliwość jego rewaloryzacji i ochrony.



Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§19.

Wskazuje się granice **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią**, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§20.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§21.

Plan ustala **publiczny układ komunikacji drogowej** złożony z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz publicznego ciągu pieszo –rowerowego (KPJ-R), wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§22.

Plan ustala **niepubliczny układ komunikacji drogowej** złożony z **dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolem KDW, wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§23.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.;
- 2) dopuszcza się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;



§24.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - 1) minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny** w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) minimum **3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług** oraz nie mniej niż **2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum **2 miejsca do parkowania**;
 - 3) minimum **1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni terenu** urządzeń sportu i rekreacji.
 - 4) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.
2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne;
3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych;
4. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
5. Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu.
6. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§25.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) Ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o systemy infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§26.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
- 2) Nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej;
- 3) Ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) Nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 5) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing 110$.



§27.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
- 2) Nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacyjnej;
- 3) Zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 4) Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 5) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej nie mniejszy niż \varnothing 200.

§28.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
 - b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej.
- 2) Nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;
- 3) Nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) Zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 5) Dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) Dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.
- 7) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż \varnothing 300.

§29.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV;
- 2) Ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych .

§30.

W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) Nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż \varnothing 40.



§31.

W zakresie **łączy publicznej** :

- 1) Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprawienie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na całym obszarze objętym planem.

§32.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) Ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) Ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§33.

W zakresie **tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

Plan ustala **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) **20%** dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U;
- 2) **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: U;
- 3) **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: ZP, Z, RZ, Ws, Wr, KDD, KPJ-R, KDW, KS.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska

projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **900 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,3**
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku w zabudowie mieszkaniowej - **11,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0 m**,
 - 7) geometria dachów :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki: **900 m²**
 - 2) front działki nie mniejszy niż **20,0 m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic- działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°** .

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2 MN, 3MN** ustala się przeznaczenie -**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,3**
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku w zabudowie mieszkaniowej - **11,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0 m**,
 - 7) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalną wielkość działki : **1 000 m²**
 - 2) front działki nie mniejszy niż **22,0 m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic- działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°** .

§36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- **1200 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej- **30%**
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,3**
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku w zabudowie mieszkaniowej - **9,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0 m**,
 - 7) geometria dachów :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 200 m²**;
 - 2) front działki nie mniejszy niż - **24,0 m** ;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°** .

§37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej : **70%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **30%**
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej i usługowej: **12,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych: **6,0 m**,
 - 7) geometria dachów :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 000 m²**
 - 2) front działki nie mniejszy niż - **22,0 m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°** .



§38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie - **teren usług nieuciążliwych**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy ,
 - 2) ustala się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 3) zakazuje się realizacji :
 - a) zabudowy produkcyjnej ;
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - c) elektrowni wiatrowych;
 - d) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych;
 - e) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej, lakierniczych i wulkanizacyjnych.
 - 4) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
 - 5) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej : **40%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **60%**
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **1,0**
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku w zabudowie usługowej - **12 m**
 - b) garaży - **6,0 m.**
 - 7) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy usługowej dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 000 m²**
 - 2) front działki nie mniejszy niż - **22,0 m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**

§39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się przeznaczenie - **tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej**
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zespołu zieleni urządzonej, przystosowanej do celów wypoczynku i rekreacji;
 - 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania z wyjątkiem:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych;
 - b) placów zabaw i rekreacyjnych;
 - c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

- d) oświetlenia parkowego;
 - e) małej retencji wodnej;
 - f) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem tych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.

§40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie **tereny zieleni okalającej wody powierzchniowe**
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu

§41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ**, **2RZ** ustala się przeznaczenie - **teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek**
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zieleni nieurządzonej z zadrzewieniami i zakrzewieniami stanowiącymi biologiczną otulinę cieków wodnych;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli niekubaturowych związanych z gospodarką wodą i rybactwem śródlądowym,
 - 3) dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych,
 - 4) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem :
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych;
 - b) małej retencji wodnej;
 - c) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.
 - 5) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.

§42.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ws** ustala się przeznaczenie - **teren wód stojących**
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Wr**, **2Wr**, **3Wr** ustala się przeznaczenie - **teren wód płynących**
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się, że wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
 - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 3) dopuszcza się:



Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - lipiec 2016

- a) rowy melioracyjne;
- b) urządzenia przeciwpowodziowe.

§44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie - **teren ogólnodostępnego parkingu**.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 2) dopuszcza się realizacji sieci inżynieryjnych i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

§45.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KPJ-R, KDW:

I.p.	Symbol Terenu	nazwa ulicy	Przeznaczenie podstawowe/ Klasa drogi,	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1.	2.	3.	4.	5.
1.	1KDD	Projektowana	Publiczna dojazdowa	10,0 m.
2.	2KDD	Projektowana	Publiczna dojazdowa	10,0 m.
3.	3KDD	Ul. Hajduczka	Publiczna dojazdowa	10,0 m.- z poszerzeniem do 13 m.- zgodnie z rysunkiem planu
4.	4KDD	Projektowana	Publiczna dojazdowa	10,0 m.
5.	1KPJ-R	Projektowana	Publiczny ciąg pieszo- rowerowy	8,0 m.
6.	1KDW	Projektowana	wewnętrzna	10,0 m;
7.	2KDW	Projektowana	wewnętrzna	10,0 m;
8.	3KDW	Projektowana	wewnętrzna	10,0 m;

DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

§46.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§47.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§48.

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