



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.778 ze zm.), 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 Jeziorzki;
- 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 Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

- 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;
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.;
 - 6) granica systemu przyrodniczego gminy,
 - 7) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
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) 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 mierzoną 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) RZ – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
 - 6) Ws -tereny wód stojących ;
 - 7) 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;



§9

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń 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 Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

- 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.



Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

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 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.

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;

§23.

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. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych;
3. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
4. Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu.



5. 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

§24.

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.

§25.

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 $\varnothing 110$.

§26.

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 $\varnothing 200$.

§27.

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.



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

- 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 $\varnothing 300$.

§28.

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 .

§29.

W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną 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 $\varnothing 40$.

§30.

W zakresie **łączności 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 rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na całym obszarze objętym planem.

§31.

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;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

- 3) Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnie 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

§32.

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, RZ, Ws, Wr, KDD, KPJ-R, KS.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§33.

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 :
 - 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°** .



§34.

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°** .

§35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN** ustala się przeznaczenie - **teren 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- **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°** .



§36.

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 połączy 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°** .

§37.

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**



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

- 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°**

§38.

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;
 - 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.

§39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ** 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 z 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.



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu - styczeń 2017

§40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 Ws** 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.

§41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Wr** 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:
 - a) rowy melioracyjne;
 - b) urządzenia przeciwpowodziowe.

§42.

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 realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.

§43.

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

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 - z poszerzeniem do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu
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.



DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

§44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§45.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§46.

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