

637

UCHWAŁA Nr 875/XXIX/2008

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 17 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska w gminie Piaseczno.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr 855/XLI/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 8 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, uchwałą nr 945/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 5 września 2001r. w sprawie zmiany uchwały nr 855/XLI/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 8 czerwca 2001r. i uchwałą nr 364/XVI/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 listopada 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 855/XLI/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 8 czerwca 2001r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność ustaleń niniejszej uchwały ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno” i uchwała co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy – południowa linia brzegowa rzeki Jeziorki, linia łącząca linię brzegową ze wschodnią granicą działki nr ewid. 256, wschodnia granica działki nr ewid. 254, linia w odległości ca 100,0 m od północnej linii rozgraniczającej ul. Źródlanej,
- od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Źródlanej,
- od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Droga Dzików,

- od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Herbacianej Róży oraz wschodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej.

2. Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 - w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz ich zabudowy,

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia niniejszej uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 5) zasięgi stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
 - 6) zasięgi stanowisk archeologicznych,
 - 7) zasięg strefy sanitarnej cmentarza,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub postulatywną.

§ 6.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, o ile z treści ustaleń niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem i stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3. przepisach szczególnych (odrębnych) – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,

4. obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
5. terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7. przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
8. budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
9. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania frontowej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0m oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek),
10. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej krawędzi kalenicy dachu lub gzymsu zwieńczającego,
 - b) nieprzekraczalną ilość użytkowych kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacji poddasza,
11. wskaźniku powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni ogólnej działki - określoną w %,

12. maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni ogólnej działki,
13. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określoną w % w stosunku do powierzchni działki, która pozostaje niezabudowana i nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryta trwałą roślinnością lub wodą powierzchniową,
14. zachowaniu istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem przekształceń określonych w ustaleniach szczegółowych,
15. usługach – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których ewentualna uciążliwość, wynikająca z prowadzonej działalności, winna zamykać się w granicach terenu własnego,
16. WOCHK – należy przez to rozumieć Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
17. drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w odrębnych przepisach, pełni funkcję drogi dla działek budowlanych do niej przyległych.

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów objętych planem

§ 7.

1. Plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkalna z dopuszczeniem usług.
2. W planie określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny działek budynków mieszkalnych wraz z ogrodami przydomowymi oraz ich zaplecze: budynki gospodarcze, garażowe, dojazdy, dojścia i miejsca po-

stojowe – oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – tereny działek budynków mieszkalnych wraz z ogrodami przydomowymi oraz ich zaplecze: budynki gospodarcze, garażowe, dojazdy, dojścia i miejsca postojowe a także wolnostojące obiekty usługowe – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
 - 3) teren usług sportu – oznaczony na rysunku planu symbolem US,
 - 4) teren usług kultury religijnej – oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
 - 5) teren usług handlu – oznaczony na rysunku planu symbolem UH,
 - 6) tereny urządzeń wodociągowych – oznaczone na rysunku planu symbolem W,
 - 7) teren przepompowni ścieków – oznaczony na rysunku planu symbolem NU,
 - 8) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
 - 9) tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem R,
 - 10) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Plan ustala, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
3. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.
4. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający jego położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz inne uwarunkowania przyrodnicze a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu zwią-

zane z obowiązującymi przepisami szczególnie lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 3

Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

1. Plan ustala, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie jego walorów krajobrazowo – przyrodniczych, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi.
2. Plan ustala w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego,
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
 - 3) likwidację nielegalnych zrzutów ścieków w teren i do rzeki Jeziorki,
 - 4) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.
3. Plan ustala zasadę objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną oraz zasięgiem zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.
4. Plan ustala zasadę podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów.
5. W zakresie ochrony powietrza plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czynnych odnawialnych źródeł energii.
6. Plan ustala dla całego obszaru objętego planem minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 70% powierzchni ogólnej działki;
7. Plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości istniejącej zieleni, w tym zachowanie drzew na terenach zagospodarowanych.

Wylączeniu spod ochrony określonej w pkt 1 podlegają: drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację.

Odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w nowe zagospodarowanie działki, po wydaniu stosownego zezwolenia przez właściwy organ.

§ 10.

Na obszarze objętym planem, położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 11.

Na terenach położonych wzdłuż rzeki Jeziorki, w strefie jej ochrony, obowiązują:

- 1) zakaz naruszania naturalnego charakteru rzeki, z wyjątkiem prac konserwacyjnych i zabezpieczających przed powodzią,
- 2) zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0m. od linii brzegowej rzeki,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0m od linii brzegowej rzeki,
- 4) zakaz kształtowania powierzchni terenu na działkach w sposób umożliwiający spływ ścieków opadowych na sąsiednie tereny i ulice.

§ 12.

1. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem związanym z trasami komunikacyjnymi i usługami:
 - wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej Prawo Ochrony Środowiska.
2. Plan zaleca w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach położonych wzdłuż ul. Dworskiej i drogi oznaczonej symbolem 1 KDZ, lokalizowanie budynków mieszkalnych w maksymalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, nie sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały lub długotrwały pobyt ludzi od strony jezdni, wykorzystanie możliwości stosowania parawanów z roślinności oraz wprowadzenie technicznych zabezpieczeń akustycznych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13.

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 61-66/35, 38, 46, 50, 53, 54), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 61-66/35, 61-66/38, 61-66/46, 61-66/50, 61-66/53, 61-66/54.
2. Na obszarze ww. stref plan ustala:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - 2) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

Plan ustala zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych (jezdnie, przestrzeń komunikacji pieszej),
- 2) tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (stacji uzdatniania wody i ujęć wody, przepompownia ścieków).

§ 15.

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
2. Obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie, punkty sprzedaży prasy, w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,

- 2) dopuszcza się realizację ławek, latarni i koszy na śmieci w liniach rozgraniczających pozostałych ulicach,

- 3) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie słupów reklamowych o wysokości do 3,0m i o średnicy nie większej niż 1,2m oraz tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 4,0m, a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 5,0m², w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDL,

- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:

- na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
- na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic jak fontanny, rzeźby, latarnie, wiaty przystankowe,
- na budynkach i urządzeniach infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obrębie ciągów komunikacyjnych,
- w odległości mniejszej niż 1,0m od ścieżek rowerowych.

§ 16.

Plan ustala zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń:

1. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu.
2. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - 2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość 1,8m od poziomu terenu,
 - obowiązuje zastosowanie minimum 50% ażuru (stosunek powierzchni ażuru do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - wysokość części pełnej nie może przekraczać 60,0cm.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17.

Plan ustala w zakresie linii zabudowy:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się:
 - 1) zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu,
 - 2) w odległości 5,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych wydzielonych z działki, postulowanych w planie,
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą wolnostojących obiektów usługowych zlokalizowanych na działkach wzdłuż ul. Źródlanej, dla których nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy stanowi linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania.
3. Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.
4. Plan dopuszcza remonty i przebudowę (nie obejmującą powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 18.

1. Plan ustala w zakresie gabarytów obiektów:
 - 1) maksymalną wysokość nowej zabudowy,
 - 2) geometrię dachów,
 - 3) maksymalną wielkość wbudowanych lokali usługowych,
 - 4) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych,
 - 5) maksymalną wielkość nowej zabudowy gospodarczej i garażowej.
2. W zakresie zagospodarowania terenu plan ustala:
 - 1) maksymalną intensywność zabudowy,
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowaną.

§ 19.

1. Plan ustala:
 - 1) warunki podziału istniejących działek na działki budowlane,

- 2) warunki zachowania prawa zabudowy istniejących działek o powierzchni mniejszej niż ustalona dla poszczególnych terenów,
 - 3) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych,
 - 4) minimalną szerokość frontu nowowydzielanych działek budowlanych,
 - 5) kąt położenia bocznych granic nowowydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg i dojazdów.
2. Plan wskazuje na rysunku planu zasady podziału terenu na działki budowlane i propozycje scaleń działek oraz postulowane wydzielenia dróg wewnętrznych.

Rozdział 7

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

§ 20.

Na terenach położonych w zasięgu stref ochronnych ujęć wód podziemnych, przy ich zagospodarowaniu należy uwzględnić warunki wynikające z aktualnej decyzji nr 1/96 Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 29 lipca 1996r. i dotyczące zagospodarowania wewnętrznej strefy ochrony pośredniej.

§ 21.

Na terenach położonych w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania punktu poboru wody dla celów spożywczych w strefie do 150,0m od granicy cmentarza,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie do 50,0m od granicy cmentarza,
- 3) podłączenie do sieci wodociągowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizowanej w strefie 50,0 – 150,0m.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Plan adaptuje istniejące przebiegi dla podstawowego układu drogowego, tj. ul. Dworskiej i ul. Źródlanej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD_Z) oraz określa:
 - dla ulicy Dworskiej – wschodnią linię rozgraniczającą - zgodnie z rysunkiem plan,
 - dla ulicy Źródlanej (oznaczonej symbolem 1KD_Z na odcinku położonym od skrzyżowania z ul Herbacianej Róży do skrzyżowania z ulicą 2 KDL) – szerokość w liniach rozgrani-

- czających od 20,0 do 23,0m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy Źródlanej (na odcinku od skrzyżowania z ulicą 2 KDL w kierunku południowym) - zachodnią linię rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla ulic wymienionych w ust. 1 ustala się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.
 3. Dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów jeżeli uzyskały zgodę zarządcy drogi, a także budowę nowych zjazdów na działki budowlane graniczące z drogą 1KD_Z a nie posiadających innego dojazdu, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
 4. Plan ustala się dla ul. Źródlanej (1KD_Z) parametry techniczne umożliwiające prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację związanych z nią urządzeń (przystanki).

§ 23.

1. Plan ustala układ dróg publicznych lokalnych i dojazdowych dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem.
2. Plan ustala przebiegi dróg, o których mowa w ust. 1 i określa ich szerokość w liniach rozgraniczających:
 - ul. Herbacianej Róży (na odcinku od ulicy 1KD_Z do ulicy 2KD_L) – ustala się wschodnią i południową linię rozgraniczającą,
 - ul. Herbacianej Róży (na odcinku od ulicy 2KD_L do ul. Droga Dzików)) – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą,
 - ulica 2KD_L (na odcinku od ul. Herbacianej Róży do ul. 1KD_Z) – lokalna – 15,0m,
 - ul. Droga Dzików (na odcinku od ul. Herbacianej Róży do ul. Źródlanej) – ustala się północną linię rozgraniczającą,
 - ulica 3KD_D (na odcinku od ul. Dworskiej do granicy terenu 1US) – dojazdowa – 10,0m,
 - ulica 4KD_D (na odcinku od ulicy 3KD_D do ulicy 1KD_Z) – dojazdowa – 10,0m,
 - ulica 5KD_D (na odcinku od ulicy Dworskiej do granicy terenu o symbolu 3MN/U) – dojazdowa – 10,0m
 - ulica 6KD_D (ul. Zielonej Łąki na odcinku od ul. Herbacianej Róży do ulicy 1KD_Z) – dojazdowa – 10,0m,
 - ulica 7KD_D (na odcinku od ulicy 2KD_L do ulicy 2KD_L) – dojazdowa – 10,0m,
 - ulica 8KD_D (na odcinku od ulicy 7KDD do granicy działki) – dojazdowa – 8,0m,

- ulica 9KD_D (ul. Bajkowych Domków na odcinku od ulicy 2KD_L do ulicy 14KD_D) – dojazdowa – 12,0m,
- ulica 10KD_D (ul. Czarodziejska na odcinku od ul. Herbacianej Róży do ulicy 9KD_D) – dojazdowa – 10,0m,
- ulica 11KD_D (na odcinku od ulicy Czarodziejskiej do ulicy 10KD_D) – dojazdowa – 8,0m,
- ulica 12KD_D (na odcinku od ulicy 9KDD do ulicy 13KD_D) – dojazdowa – 10,0m,
- ulica 13KD_D (ul. Wichrowa na odcinku od ulicy 9KD_D do ul. Źródlanej) – dojazdowa – 10,0m,
- ulica 14KD_D (na odcinku od ul. Herbacianej Róży do ulicy 9KD_D) – dojazdowa – 10,0m,
- ulica 15KD_D (na odcinku od ulicy 9KD_D do ulicy 12KDW) – dojazdowa – 8,0m,

zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

1. Plan ustala zachowanie wydzielonych w przeprowadzonych podziałach geodezyjnych dróg wewnętrznych, stanowiących odrębne działki, służących obsłudze przyległych działek budowlanych i oznaczonych symbolami od 1KDW do 11KDW zgodnie z rysunkiem planu.
2. Plan postuluje wydzielenie z działek dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych dla zabudowy, oznaczonych symbolem KDW. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.
3. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne ciągi pieszo - jezdne, nie oznaczone na rysunku planu.

§ 25.

Plan postuluje zaliczenie do kategorii dróg gminnych dróg oznaczonych symbolami: 2KD_L, 3KD_D, 4KD_D, 5KD_D, 6KD_D, 7KD_D, 8KD_D, 9KD_D, 10KD_D, 11KD_D, 12KD_D, 13KD_D, 14KD_D, 15KD_D.

Zaliczenie do kategorii dróg gminnych winno nastąpić w trybie ustawy o drogach publicznych.

§ 26.

1. Dla ulicy Źródlanej w granicach obszaru objętego planem plan postuluje realizację jezdni jednoprzestrzennej, dwukierunkowej o szerokości 7m.
2. Plan postuluje zlokalizowanie ścieżki rowerowej poza jezdnią w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KD_Z, po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym.

§ 27.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m.p./ 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług kultury – 20 m.p./ 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla usług sportu – 30 m.p./ 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla pozostałych usług w tym handlu – 30 m.p./ 1000m² p. uż. i nie mniej niż 2 stano-wiska.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie inwestycji.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sta-nowisk parkingowych w liniach rozgraniczają-cych ulic o minimalnej szerokości 15,0m.

Rozdział 9

**Zasady modernizacji, rozbudowy
i budowy infrastruktury technicznej**

§ 28.

Zasady uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obsługę istniejącego i projektowa-nego zainwestowania ze zorganizowanych sys-temów infrastruktury technicznej, poprzez ist-niejące (rozbudowywane i przebudowywane) przewody magistralne, sieć rozdzielczą i urzą-dzenia na tych sieciach oraz poprzez realizo-wane nowe sieci w miarę potrzeb związanych z rozwojem budownictwa.
2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.

Od zasady tej można odstąpić tylko w uzasad-nionych przypadkach, kiedy w liniach rozgraniczających nie ma odpowiednich warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami realizo-wać daną sieć lub przyłączy.
4. W przypadku wystąpienia kolizji planu zago-spodarowania działki z istniejącymi urządze-niami infrastruktury technicznej, właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od ge-stora systemu warunków ich przebudowy.

§ 29.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Określa się zasadę docelowego zaopatrzenia 100% mieszkańców w wodę pitną z wodociągu grupowego.

2. Ustala się obowiązek podłączenia projektowa-niej zabudowy do sieci wodociągowej.
3. Określa się następujące rozwiązania z zakresu zaopatrzenia:
 - 1) w wodę pitną dla mieszkańców i dla usług z wodociągu grupowego „Zalesie Górne” wspomaganego w miarę potrzeb wodą z wodociągu grupowego „Jazgarzew”,
 - 2) w wodę dla celów gospodarczych i porząd-kowych z istniejących ujęć własnych, płytkich studni kopanych i wierconych.

§ 30.

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych:

1. Określa się zasadę docelowego przejęcia ście-ków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług;
2. Ustala się obowiązek podłączenia projektowa-niej zabudowy do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji;
3. Określa się, że odprowadzenie ścieków sani-tarnych odbywać się będzie przy pomocy płytkiej kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej w układzie pompowym lub kanalizacji podciśnie-niowej, w zależności od miejscowych warun-ków terenowych, do oczyszczalni ścieków „Wólka Kozodawska” ze zrzutem do rzeki Je-ziorki;
4. Zaleca się rozbudowę oczyszczalni ścieków „Wólka Kozodawska” (położonej poza obsza-rem objętym planem) w miarę zwiększających się potrzeb, poprzez realizację powtarzalnych bloków technologicznych;
5. Dopuszcza się, do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej tymczasowo do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do wyznaczo-nego punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Obowiązuje lokalizacja i wykonanie szczelnych zbiorników w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynku do kanali-zacji;
6. Ustala się zachowanie przepompowni ścieków oznaczonej symbolem 1NU.
7. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzenia ścieków deszczowych:
 - 1) odprowadzenie ścieków deszczowych z ulic oznaczonych symbolami 1KD_Z i 2KD_L po-wierzchniowo do gruntu z wykorzystaniem studni i rowów odparowywalnych,

- 2) odprowadzenie ścieków deszczowych z pozostałego układu komunikacyjnego powierzchniowo do gruntu, z wykorzystaniem przepuszczalnych nawierzchni utwardzonych,
 - 3) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów zabudowy bezpośrednio do gruntu;
8. Odprowadzenie wód drenażowych do rowu odwadniającego przy ul. Droga Dzików (zlokalizowanego poza obszarem planu).

§ 31.

Zasady zaopatrzenia w gaz:

1. Określa się zasadę pokrycia potrzeb na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
2. Dalsza gazyfikacja obszaru będzie możliwa po rozbudowie sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
3. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia w oparciu o istniejące na obszarze opracowania planu gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 100mm, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie,
 - 2) dostawa gazu po spełnieniu następujących warunków:
 - dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
 - nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0m od osi gazociągu,
 - linie parkanów winny przebiegać minimum 0,5m od gazociągu,
 - szafki gazowe zlokalizowane w ogrodzeniach lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
4. Podczas prowadzenia prac związanych z przebudową dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

§ 32.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1. Określa się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.
2. Dla celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne, nie pogarszające jakości powietrza np. energię elektryczną, gaz lub olej opałowy o niskiej zawartości siarki.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem i koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania.

§ 33.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Określa się zasadę pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń, ogrzewania pomieszczeń.
2. Określa się następujące rozwiązania zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji RPZ „Piaseczno”, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - 2) obowiązek projektowania systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
 - 3) obowiązek projektowania w miejsce istniejących linii napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV z siecią napowietrzną nn,
 - 4) dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
 - 5) realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na działkach o wymiarach 2,0 x 3,0m z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym.Lokalizacja i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu.
- 6) zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW – T S.A.

§ 34.

Zasady usuwania odpadów stałych

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

§ 35.

Telekomunikacja

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. zlokalizowanej przy ul. Kilińskiego w Piasecznie lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.
3. Ustala się zakaz lokalizowania masztów i obiektów telefonii komórkowej na obszarze objętym planem oraz innych obiektów o łącznej wysokości przekraczającej 14m (licząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu obiektu).

Dział III

**Ustalenia szczegółowe dla terenów
o różnym przeznaczeniu**

§ 36.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołu, określa się według zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem zawartych w Rozdziałach 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, i 8, przy wykorzystaniu odpowiednich paragrafów tych rozdziałów.

§ 37.

1. Symbol literowy i numer terenu – 1 MN
2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w formie osiedla zorganizowanego zamkniętego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy oraz rozbudowy; rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,

- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych działkach budowlanych,
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu pod warunkiem, że zachowane zostaną wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - 4) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie potrzeb mieszkańców,
 - 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem że ich treść jest związana z prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego,
 - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością jej remontów i przebudowy,
 - 7) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku, pod warunkiem zachowania wskaźników intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej podanych w ust. 4,
 - 8) dopuszcza się remonty, przebudowę i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych,
 - 9) dopuszcza się realizację, na niezabudowanych działkach w rejonie ul. Herbacianej Róży oraz ul. Droga Dzików, wolnostojących usług handlu oraz terenowych usług sportu i zieleni dla obsługi mieszkańców osiedla.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na wydzielonej działce budowlanej może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub 1 budynek w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0m,
 - 3) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci do 45⁰,

- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 7) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni ogólnej działki,
 - 8) maksymalna wielkość wbudowanych lokali usługowych – 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - 9) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 7,0m.
5. Warunki wydzielenia nowych działek:
- 1) przy podziale istniejących działek na działki budowlane obowiązuje przyjęcie powierzchni minimalnej 900m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz dla 1 budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 20,0m, dla 1 budynku w zabudowie bliźniaczej 16,0m.
 - 3) obowiązuje zasada wytyczania granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
6. Warunki obsługi komunikacyjnej osiedla:
- 1) zachowuje się istniejący główny wjazd na teren osiedla od strony ul. Droga Dzików,
 - 2) zachowuje się istniejące wjazdy dodatkowe od ulic Źródlanej i Herbacianej Róży,
 - 3) zachowuje się istniejący na terenie osiedla układ komunikacyjny.
7. Dla całego terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1, § 8, § 9, § 10, § 12, § 16, § 20.
- § 38.
1. Symbol literowy i numery terenów - 2 MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN.
 2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem realizacji wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy oraz rozbudowy, rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,
 - 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach budowlanych,
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu pod warunkiem, że zachowane zostaną wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy podane w ust. 4,
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i przebudowy, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
 - 5) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie potrzeb mieszkańców,
 - 6) dopuszcza się umieszczanie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem że ich treść jest związana z prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego,
 - 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością jej remontów i przebudowy,
 - 8) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku, pod warunkiem zachowania wskaźników intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej podanych w ust. 4,
 - 9) dopuszcza się remonty, przebudowę i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdź i miejsc parkingowych.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na działce budowlanej o powierzchni określonej w ust. 5 pkt 1 może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub 1 budynek w zabudowie bliźniaczej,

- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0m,
 - 3) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połąci do 45⁰,
 - 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 7) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni ogólnej działki,
 - 8) maksymalna wielkość wbudowanych lokali usługowych – 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - 9) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 7,0m.
5. Warunki wydzielenia nowych działek:
- 1) przy podziale istniejących działek na działki budowlane obowiązuje przyjęcie powierzchni minimalnej 900m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 20,0m, dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej 16,0m.
 - 3) obowiązuje zasada wytyczania granic nowowydzielonych działek prostopadłe do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
 - 4) wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki budowlane nie stanowią ustaleń planu.
6. Warunki obsługi komunikacyjnej nowych działek:
- 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej wyznaczonej w planie, lub poprzez dostęp do drogi wewnętrznej, wydzielonej z działki,
 - 2) wydzielenie z działki nowej drogi wewnętrznej, pokazanej na rysunku planu jako postulowanej, jest możliwe po spełnieniu następujących warunków:
 - szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających winna wynosić minimum 8,0m,
 - w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej z dwóch sąsiednich działek,

osią drogi winna być granica prawna pomiędzy tymi działkami, a podział na działki winien być dokonany jednocześnie dla obu nieruchomości,

- należy unikać wydzielenia drogi wewnętrznej po obu stronach rzędu nowowydzielonych działek,
 - każda droga wewnętrzna musi być włączona do drogi publicznej pod kątem prostym lub zbliżonym do kąta prostego, z odpowiednimi narożnymi ścięciami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - droga wewnętrzna, włączona tylko jednostronnie do drogi publicznej, wymaga realizacji wjazdów na teren działek w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.
7. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1, § 8, § 9, § 10, § 12 ust. 1, § 16 oraz – dodatkowo – dla terenów 8MN i 12MN ustalenia zawarte w § 12 ust. 2, dla terenu 10MN ustalenia zawarte w § 13, dla terenów 9MN i 12 MN ustalenia zawarte w § 20.

§ 39.

1. Symbol literowy i numery terenów – 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U.
2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem realizacji wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych oraz realizacji wolnostojących obiektów usługowych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy oraz rozbudowy; rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania realizacji do wymogów ustaleń dla nowej zabudowy,
 - 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach budowlanych,
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu pod warunkiem, że zachowa-

- ne zostaną wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy podane w ust. 5 oraz inne przepisy szczególne,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i przebudowy,
 - 5) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
 - 6) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy i zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej podanych w ust. 4,
 - 7) dopuszcza się umieszczanie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem że ich treść jest związana z prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego,
 - 8) dopuszcza się realizację na działce budowlanej samodzielnego obiektu usługowego, bez obowiązku realizacji budynku mieszkalnego, ewentualnie z wbudowanym lokalem mieszkalnym dla prowadzącego działalność usługową lub dla dozoru obiektu usługowego, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy i zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej podanych w ust. 4,
 - 9) dopuszcza się realizację samodzielnego obiektu usługowego na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3, pod warunkiem zachowania wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy i minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej podanych w ust. 4,
 - 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością jej remontów i przebudowy,
 - 11) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku, pod warunkiem zachowania wskaźników intensywności zabudowy i minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej podanych w ust. 4 oraz innych przepisów szczególnych,
 - 12) dopuszcza się remonty, przebudowę i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdź i miejsc parkingowych.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na działkach budowlanych o powierzchni określonej w ust. 5 pkt 1 może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub 1 budynek w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0m,
 - 3) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci do 45⁰,
 - 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 7) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
 - 8) maksymalna wielkość wolnostojących obiektów usługowych – wynikająca z warunków podanych w ust. 4 pkt 6,
 - 9) maksymalna wysokość wolnostojących obiektów usługowych – 12,0m,
 - 10) przy realizacji na działce samodzielnego obiektu usługowego obowiązują parametry i wskaźniki podane w pkt 3, 4, 5, 6, 7,
 - 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 7,0m.
5. Warunki wydzielenia nowych działek:
- 1) przy podziale istniejących działek na działki budowlane obowiązuje przyjęcie powierzchni minimalnej 900 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 20,0m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej 16,0 m.
 - 3) obowiązuje zasada wytyczania granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,

- 4) wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki budowlane nie stanowią ustaleń planu.
6. Warunki obsługi komunikacyjnej nowych działek:
- 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej wyznaczonej w planie, lub poprzez dostęp do drogi wewnętrznej, wydzielonej z działki,
 - 2) wydzielenie z działki nowej drogi wewnętrznej, pokazanej na rysunku planu jako postulowanej, jest możliwe po spełnieniu następujących warunków:
 - szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających winna wynosić minimum 8,0m,
 - w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej z dwóch sąsiednich działek, osią drogi winna być granica prawna pomiędzy tymi działkami, a podział na działki winien być dokonany jednocześnie dla obu nieruchomości,
 - należy unikać wydzielenia drogi wewnętrznej po obu stronach rzędu nowo-wydzielonych działek,
 - każda droga wewnętrzna musi być włączona do drogi publicznej pod kątem prostym lub zbliżonym do kąta prostego, z odpowiednimi narożnymi ścięciami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - droga wewnętrzna, włączona tylko jednostronnie do drogi publicznej, wymaga realizacji wjazdów na teren działek w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.
 7. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2, § 8, § 9, § 10, § 12, § 16 oraz – dodatkowo – dla terenów 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustalenia zawarte w § 13, dla terenu 1MN, 9 MN, 12 MN, ustalenia zawarte w § 20, dla terenów 3MN/U, 8MN/U ustalenia zawarte w § 21.
- § 40.
1. Symbol literowy i numer terenu – 1 US
 2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – usługi sportu.
Zagospodarowanie terenu zgodne z jego przeznaczeniem.
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zachowanie istniejących terenowych urządzeń sportowych z możliwością ich remontów i przebudowy,
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy towarzyszącej z dopuszczeniem remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - 3) realizacja terenowych urządzeń sportowych jak: boiska sportowe i korty tenisowe oraz placów zabaw dla dzieci,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych służących obsłudze użytkowników terenu jak: zespół sanitarny, szatnia, administracja oraz objekty małej gastronomii,
 - 5) dopuszcza się przebudowę terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych z zachowaniem przepisów szczególnych.
 4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych – 12,0m,
 - 2) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni ogólnej działki.
 5. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3, § 8, § 9, § 10, § 16.
- § 41.
1. Symbol literowy i numer terenu – 1 UH
 2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – usługi handlu.
Zabudowa związana z usługami handlu i gastronomii.
 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektu handlu,
 - 2) dopuszcza realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 3) ustala się zachowanie istniejącej przepompowni ścieków oznaczonej symbolem 1NU,
 - 4) ustala się wjazd na teren z ulicy oznaczonej symbolem 5KD_D.
 4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów – 9,0m,
 - 2) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki.

5. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5, § 8, § 9, § 10, § 13, § 16, § 21.

§ 42.

1. Literowy symbol i numer terenu - 1UK
2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – usługi kultu religijnego.
Zabudowa związana z działalnością właściciela terenu (zgromadzenie zakonne) jak: siedziba zgromadzenia lub usługi z zakresu opieki społecznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jako siedziby zgromadzenia,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej związanej z opieką społeczną,
 - 3) dopuszcza się realizację tylko jednej formy przestrzennej zabudowy na całym terenie,
 - 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone, stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, należy zagospodarować zielenią, której rodzaj i sposób kształtowania uzależniony jest od funkcji obiektu,
 - 5) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - 6) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 7) zagospodarowanie terenu działki winno umożliwić przeprowadzenie dojazdu do części działki położonej poza obszarem planu.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m,
 - 2) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci 45⁰,
 - 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - 5) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 6) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni ogólnej działki,
5. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4, § 8, § 9, § 10, § 12, § 13, § 16.

§ 43.

1. Literowy symbol i numery terenów –1 W, 2W, 3W,4W.
2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – urządzenia wodociągowe.
Zabudowa i urządzenia związane z poborem wody,
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń stacji uzdatniania wody z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) zachowanie istniejących ujęć wody,
 - 3) zachowanie strefy ochrony bezpośredniej jako terenu wygradzonego, na którym obowiązuje zakaz:
 - budowy urządzeń nie związanych bezpośrednio z poborem wody,
 - wykonywania czynności nie związanych z eksploatacją lub remontem ujęć.
4. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6, § 8, § 16.

§ 44.

1. Literowy symbol i numer terenu – 1 NU
2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – przepompownia ścieków.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń kanalizacyjnych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) Obowiązuje zakaz budowy urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.
4. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 7, § 8, § 9, § 10.

§ 45.

1. Literowy symbol i numer terenu – 1 ZN
2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – tereny zieleni naturalnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zachowanie strefy pośredniej od istniejących urządzeń wodociągowych,
 - 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, a także zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu,

- 3) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni,
 - 4) dopuszcza się uzupełnienie zieleni o nowe nasadzenia.
4. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 8, § 8, § 9, § 10.

§ 46.

1. Literowy symbol i numer terenu – 1 R
 2. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – tereny rolne.
- Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wykorzystanie terenu jako terenu upraw rolnych i użytków zielonych, położonych w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 3) dopuszcza się wytyczenie i realizację tras spacerowych w formie nieutwardzonych ciągów pieszych,
- 4) dopuszcza się organizację miejsc odpoczynku w formie miejsc zadaszonych lub zespołów ławek oraz wyznaczenie miejsc, gdzie możliwe jest rozpalanie ognisk, przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń.

4. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 9, § 8, § 9, § 10, § 11.

Dział IV

Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 47.

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycz-

nej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

1. dla terenów MN – 20%;
2. dla terenów MN/U, UH, US, UK – 20%;
3. dla terenów KDz, KDL, KDd, KDw – 1%
4. dla terenów ZN,NU,R, W – 1%.

Dział V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 48.

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

§ 49.

Plan dopuszcza możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych ustaleniami planu.

§ 50.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
2. Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno - prawnej.

§ 51.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 52.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Dorota Wysocka-Jońska

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WÓLKA KOZODAWSKA
RYSUNEK PLANU skala 1 : 1000

załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
875/XXIX/2008 z
dnia 17.12.2008.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ w Pinczynie

Dorota Wesoła-Jońska



- LEGENDA
SYMBOLE IZOTALEPI PLANU
- linia granicy miejscowości
 - linia granicy działki
 - linia granicy nieruchomości
 - linia granicy terenów zielonych
 - linia granicy terenów rekreacyjnych
 - linia granicy terenów sportowych
 - linia granicy terenów usługowych
 - linia granicy terenów mieszkaniowych
 - linia granicy terenów przemysłowych
 - linia granicy terenów handlowo-usługowych
 - linia granicy terenów publicznych
 - linia granicy terenów zielonych
 - linia granicy terenów rekreacyjnych
 - linia granicy terenów sportowych
 - linia granicy terenów usługowych
 - linia granicy terenów mieszkaniowych
 - linia granicy terenów przemysłowych
 - linia granicy terenów handlowo-usługowych
 - linia granicy terenów publicznych
- PLANOWANE TERENY
- MN - teren mieszkaniowy
 - MN1 - teren mieszkaniowy
 - MN2 - teren mieszkaniowy
 - MN3 - teren mieszkaniowy
 - MN4 - teren mieszkaniowy
 - MN5 - teren mieszkaniowy
 - MN6 - teren mieszkaniowy
 - MN7 - teren mieszkaniowy
 - MN8 - teren mieszkaniowy
 - MN9 - teren mieszkaniowy
 - MN10 - teren mieszkaniowy
 - MN11 - teren mieszkaniowy
 - MN12 - teren mieszkaniowy
 - MN13 - teren mieszkaniowy
 - MN14 - teren mieszkaniowy
 - MN15 - teren mieszkaniowy
 - MN16 - teren mieszkaniowy
 - MN17 - teren mieszkaniowy
 - MN18 - teren mieszkaniowy
 - MN19 - teren mieszkaniowy
 - MN20 - teren mieszkaniowy
 - MN21 - teren mieszkaniowy
 - MN22 - teren mieszkaniowy
 - MN23 - teren mieszkaniowy
 - MN24 - teren mieszkaniowy
 - MN25 - teren mieszkaniowy
 - MN26 - teren mieszkaniowy
 - MN27 - teren mieszkaniowy
 - MN28 - teren mieszkaniowy
 - MN29 - teren mieszkaniowy
 - MN30 - teren mieszkaniowy
 - MN31 - teren mieszkaniowy
 - MN32 - teren mieszkaniowy
 - MN33 - teren mieszkaniowy
 - MN34 - teren mieszkaniowy
 - MN35 - teren mieszkaniowy
 - MN36 - teren mieszkaniowy
 - MN37 - teren mieszkaniowy
 - MN38 - teren mieszkaniowy
 - MN39 - teren mieszkaniowy
 - MN40 - teren mieszkaniowy
 - MN41 - teren mieszkaniowy
 - MN42 - teren mieszkaniowy
 - MN43 - teren mieszkaniowy
 - MN44 - teren mieszkaniowy
 - MN45 - teren mieszkaniowy
 - MN46 - teren mieszkaniowy
 - MN47 - teren mieszkaniowy
 - MN48 - teren mieszkaniowy
 - MN49 - teren mieszkaniowy
 - MN50 - teren mieszkaniowy
 - MN51 - teren mieszkaniowy
 - MN52 - teren mieszkaniowy
 - MN53 - teren mieszkaniowy
 - MN54 - teren mieszkaniowy
 - MN55 - teren mieszkaniowy
 - MN56 - teren mieszkaniowy
 - MN57 - teren mieszkaniowy
 - MN58 - teren mieszkaniowy
 - MN59 - teren mieszkaniowy
 - MN60 - teren mieszkaniowy
 - MN61 - teren mieszkaniowy
 - MN62 - teren mieszkaniowy
 - MN63 - teren mieszkaniowy
 - MN64 - teren mieszkaniowy
 - MN65 - teren mieszkaniowy
 - MN66 - teren mieszkaniowy
 - MN67 - teren mieszkaniowy
 - MN68 - teren mieszkaniowy
 - MN69 - teren mieszkaniowy
 - MN70 - teren mieszkaniowy
 - MN71 - teren mieszkaniowy
 - MN72 - teren mieszkaniowy
 - MN73 - teren mieszkaniowy
 - MN74 - teren mieszkaniowy
 - MN75 - teren mieszkaniowy
 - MN76 - teren mieszkaniowy
 - MN77 - teren mieszkaniowy
 - MN78 - teren mieszkaniowy
 - MN79 - teren mieszkaniowy
 - MN80 - teren mieszkaniowy
 - MN81 - teren mieszkaniowy
 - MN82 - teren mieszkaniowy
 - MN83 - teren mieszkaniowy
 - MN84 - teren mieszkaniowy
 - MN85 - teren mieszkaniowy
 - MN86 - teren mieszkaniowy
 - MN87 - teren mieszkaniowy
 - MN88 - teren mieszkaniowy
 - MN89 - teren mieszkaniowy
 - MN90 - teren mieszkaniowy
 - MN91 - teren mieszkaniowy
 - MN92 - teren mieszkaniowy
 - MN93 - teren mieszkaniowy
 - MN94 - teren mieszkaniowy
 - MN95 - teren mieszkaniowy
 - MN96 - teren mieszkaniowy
 - MN97 - teren mieszkaniowy
 - MN98 - teren mieszkaniowy
 - MN99 - teren mieszkaniowy
 - MN100 - teren mieszkaniowy
- OPISY NA WYKONCZONYCH
- linia granicy nieruchomości
 - linia granicy działki
 - linia granicy terenów zielonych
 - linia granicy terenów rekreacyjnych
 - linia granicy terenów sportowych
 - linia granicy terenów usługowych
 - linia granicy terenów mieszkaniowych
 - linia granicy terenów przemysłowych
 - linia granicy terenów handlowo-usługowych
 - linia granicy terenów publicznych

Załącznik nr 2
do uchwały nr 875/XXIX/2008
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 17 grudnia 2008r.

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Wólka Kozodawska w gminie Piaseczno

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej – załącznik do uchwały nr..... z dnia | | Uwagi |
|---------------------------|-------------------|---|--|--|--|---|-----------------|--|-----------------|---|
| | | | | | | Uwaga uwzgl. | Uwaga nieuwzgl. | Uwaga uwzgl. | Uwaga nieuwzgl. | |
| I Wyłożenie | | | | | | | | | | |
| 1. | 04.07.07. | Hanna i Marian Marczyński | 1. przeznaczenie pod zab. mieszk. i usługową wolnostojącą dz. 281/1, 281/2, 281/11, 282/9, 282/10 2. zawężenie lub przesunięcie linii rozgr. ul. Źródlanej do granic działek 3. zachowanie istn. zab. i dotychczasowej pow. biol. czynnej 4. wprowadzenie zapisu zakazu zab. o wys. powyżej 14 m na terenie całego planu. 5. przeznaczenie pod zab. mieszk. i usługową wolnostojącą dz. 250 6. zaznaczenie na rys. planu istn. ujęć wody i strefy ochronnej, zapis, że istn. Stacja Uzdatniania wody i ujęcia wody służą do zasilania sąsiednich miejscowości | Dz. 281/1, 281/2, 281/11, 282/9, 282/10 Dz. 250 | 1. Dz. 281/1, 281/11, 282/9, 282/10 – teren zab. mieszk. i usług wolnostojących Dz. 281/2 – teren zab. mieszk. jednor. 2. ul. Źródłana droga zbiorcza szer. w l. rozgr. 20,0 m 3. Dopuszcza się zachow. Istn. zabudowy. 4. Real. obiektów o wys. Powyżej 14 m jedynie w terenach o symbolu MN/U 5. Dz. 250 – teren zab. mieszk. jedn. 6. Na rys. planu. 7. oznaczone ujęcia wody i strefa | + | - | + | - | Uwzględnione pkt 1, 3, 4, 5, 6 Nie uwzględniono pkt 2 Linia rozgr. przylegająca do działek została w proj. planu przyjęta zgodnie z planem z 1994r oraz spełnia wymogi szer. drogi zbiorczej Możliwe jest jedynie lokalne zawężenie na odc. dz. 282/9 do linii ist. ogrodzenia |
| 2. | 05.07.07. | Żyłka Grzegorz | 1. zawężenie linii rozgr. ul. Źródlanej do linii ogrodzeń 2. przeznaczenie pod zab. mieszk. i usługową wolnostojącą | Dz. 282/25, 282/11 | 1. ul. Źródłana droga zbiorcza szer. w l. rozgr. 20,0 m 2. Dz. 282/25, 282/11 – teren zab. mieszk. i usług wolnostojących | + | - | + | - | Uwzględniono pkt 2 Nie uwzględniono pkt 1 Linia rozgr. przylegająca do działek została w pr. planu przyjęta zgodnie z planem z 1994r oraz spełnia wymogi szer. drogi zbiorczej |
| Uwagi złożone po terminie | | | | | | | | | | |
| 3. | 24.06.07. | Surender Krzysztof | Dopuszczenie funkcji usług wolnostojących na działce (hotel 28 pokoi) | Dz. 261/1 | Teren zab. mieszk. jedn. | + | - | + | - | Negatywnie opiniuje się realizację hotelu |
| II. Wyłożenie | | | | | | | | | | |
| 4. | 30.06.08 | Hanna i Marian Marczyński | Uwzględnienie w liniach rozgraniczających ul. Źródlanej wjazdu na działki nr ew. 281/1 i 282/9 oraz parking na długości posesji zgodnie z załączoną opinią techniczną Starostwa Powiatowego w Piasecznie | Dz. nr ew. 281/1, 282/9 | 10 MN/U, 1 KDz | - | - | - | - | Linie rozgraniczające ulicę Źródlanej, stanowiącej ulicę zbiorczą zostały zachowane zgodnie z rozstrzygnięciami z poprzedniego wyłożenia. Z uwagi na konieczność prawidłowego rozwiązania wlotu drogi 5 KDW z ul. Źródłaną północno- zachodni narożnik Dz. nr ew. 282/9 został przeznaczony pod tzw. „trójkąt widoczności” |
| 5. | 11.07.08 | Softyński Kawecki & Szlązak Kancelaria adwokacka reprezentująca Jerzego Piłisa i Sylwię Piłis | zmianę przeznaczenia dz. 174 w pasie o szerokości powyżej 100m od linii brzegu rzeki Jeziorki pod tereny budowlane MN/U/US tj. mieszkalnictwa niskiego, usług, sportu i rekreacji, zdrowia, szkolnictwa, usług hotelowo pensjonatowych, w pasie szerokości do 100m, do linii brzegu rzeki Jeziorki przeznaczenie dz. 174 pod teren ZP/ZS zieleni parkowej, sportowej, edukacyjnej | Dz. nr ew. 174 | R | - | - | - | - | Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 174 nie jest możliwa z uwagi na niezgodności z ustaleniami studium, które przeznacza obszar w/w działki pod tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek - bez prawa zabudowy. |
| 6. | 15.07.08 | Surender Krzysztof Bhutani | 1. Dopuszczenie na działce zabudowy usługowej (hotel) 2. Dopuszczenie WMIZ – 0,7 3. Ustalenie wielkości powierzchni biologicznie czynnej do 35% pow. ogólnej działki 4. Ustalenie wielkości pow. zabudowy do 30% pow. działki | Dz. nr ew. 261/1 | 7 MN/U | + | - | + | - | Dopuszczenie na działce 261/1 budowy samodzielnego obiektu usługowego jest zgodne z § 39 ust. 3 pkt 8 natomiast zaproponowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i WMIZ nie są zgodne z ustaleniami planu. Eventualna zmiana ustaleń planu wymaga cofnięcia się z procedurą planistyczną. We wstępnym etapie sporządzania projektu planu właściciele nie składali wniosków o dopuszczenie w/w usług na działce i ustalenie w/w wskaźników |
| Uwagi złożone po terminie | | | | | | | | | | |
| 7. | 05.06.08 | Sylwia Piłis Jerzy Piłis | 1. zmianę przeznaczenia dz. 174 w pasie o szerokości powyżej 100 m od linii brzegu rzeki Jeziorki pod tereny budowlane MN/U/US tj. mieszkalnictwa niskiego, usług, sportu i rekreacji, zdrowia, szkolnictwa, usług hotelowo pensjonatowych. 2. w pasie szerokości do 100 m. do linii brzegu rzeki Jeziorki przeznaczenie dz. 174 pod teren ZP/ZS zieleni parkowej, sportowej, edukacyjnej | Dz. nr ew. 174 | R | - | - | - | - | Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 174 nie jest możliwa z uwagi na niezgodności z ustaleniami studium, które przeznacza obszar w/w działki pod tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek - bez prawa zabudowy. |

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Dorota Wysocka-Jońska

Załącznik nr 3
do uchwały nr 875/XXIX/2008
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 17 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią,
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod tą funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Dorota Wysocka-Jońska