

**UCHWAŁA NR 142/XI/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia 23 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska – dla obszaru działek nr ewidencyjny 164, 165**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 453/XIX/2020 z dnia 22 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska – dla obszaru działek nr ewidencyjny 164, 165, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on 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.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska – dla obszaru działek nr ewidencyjny 164, 165, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego załącznik nr 2, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenia 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### § 3.

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) przeznaczenie terenów określone symbolem literowymi i cyfrą;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### § 4.

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

## **Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć**

### § 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) **wartościowej przyrodniczo zieleni** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni i powierzchni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;
- 6) **systemie przyrodniczym gminy** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony dla zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych oraz dla zachowania najcenniejszych fragmentów krajobrazu,

wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno wyłączony spod zabudowy;

7) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 3.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

#### **§ 6.**

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

#### **§ 7.**

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1RZ** - teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

#### **§ 8.**

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**: ustala się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu;

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 9.**

1. Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz szczególnej strefy ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Obszar planu znajduje się w granicach systemu przyrodniczego gminy wyłączonego spod zabudowy.
3. Ustala się zasadę zagospodarowania obszaru, o którym mowa w ust. 1, w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

#### **§ 10.**

W zakresie **ochrony środowiska**:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.
- 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 zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji;

4) na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew zadrzewień oraz krzewów i zakrzewień

5) dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego.

## **§ 11.**

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, 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 wykopów na czas budowy.

## **Rozdział 6.**

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

## **§ 12.**

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 7.**

**Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości**

## **§ 13.**

Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

## **§ 14.**

Ustala się przebieg północno zachodniej linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej ul. Dworska, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu.

## **§ 15.**

W zakresie urządzania terenu komunikacji: ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczną drogę klasy zbiorczej, przylegającą do terenu (poza granicami planu);

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 16.**

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 2) w przypadkach określonych w pkt. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 17.**

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32;
- 3) 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.

#### **§ 18.**

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 40;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych.

#### **§ 19.**

W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 3) nakazuje się retencjonowanie wód

#### **§ 20.**

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zasilenie z systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

## § 21.

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

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrza;

## § 22.

W zakresie infrastruktury **telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

## § 23.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 2) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

### **Rozdział 10.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

## § 24.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości**

## § 25.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenu RZ - 0%.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## § 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RZ ustala się przeznaczenie teren użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakaz zachowania i ochrony użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
  - 2) nakaz zachowania i ochrony wód;
  - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z prawem do remontu;
  - 4) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,

5) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 16 pkt. 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

##### **§ 27.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

##### **§ 28.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### **§ 29.**

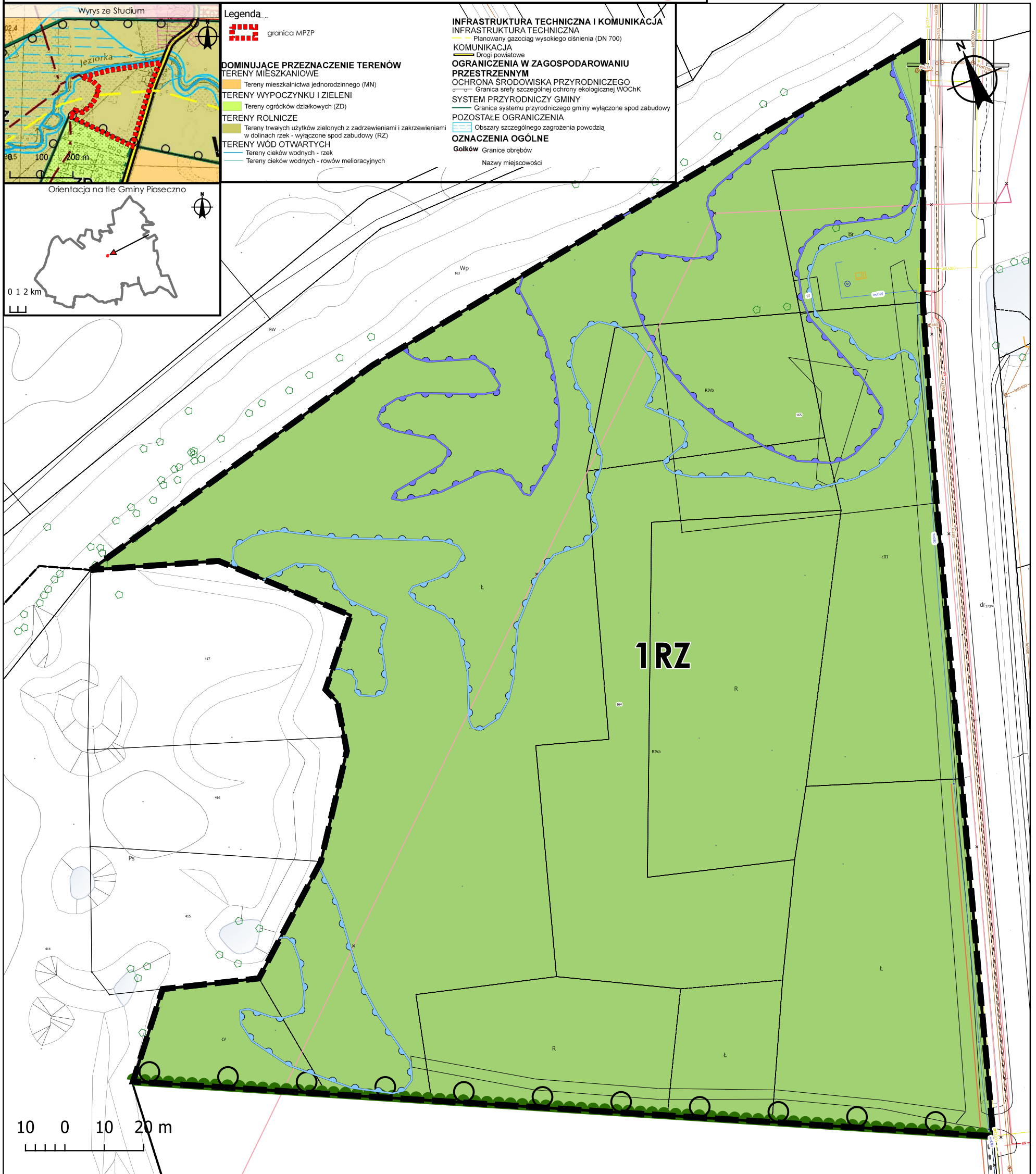
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Piasecznie

**mgr Katarzyna Wypych**



## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Wólka Kozodawska – dla obszaru działek nr ewidencyjny 164, 165



### Legenda:

#### Oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu

- granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### Przeznaczenie terenów określone symbolem literowymi i cyfrą

- RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek

#### Oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa szczególnej ochrony ekologicznej
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie Q1% - woda 100-letnia
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie Q10% - woda 10-letnia
- Granica systemu przyrodniczego gminy wyłączona spod zabudowy

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
części wsi Wólka Kozodawska – dla  
obszaru działek nr ewidencyjny 164, 165

RYСУNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1  
Układ współrzędnych EPSG:2178

Autor:  
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Wykonawca:  
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia  
dr. inż. Dorota Krug-Płoska  
mgr inż. Magdalena Kabala-Rybacka  
mgr inż. Mateusz Wiatryk



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 142/XI/2024

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 23 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.**

W planie uwzględniono możliwość realizacji inwestycji w tym z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Realizacja inwestycji będzie spoczywała na Gminie Piaseczno lub na inwestorach prywatnych a ich realizacja oparta będzie na zasadach partnerstwa publiczno prywatnego.

Środki finansowe będą pochodziły z budżetu Gminy Piaseczno albo ze środków zewnętrznych w tym dofinansowań lub dotacji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 142/XI/2024

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 23 października 2024 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**