

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

UCHWAŁA Nr 215/X/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 6.07.2011r

W sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
części wsi WÓLKA KOZODAWSKA

**SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO**

WYKONAWCY:

**WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 PIASECZNO UL. KOŚCIUSZKI 5**

AUTORZY:

**- urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski
nr upr. do pl. prz. 1120/90
OIU NR WPISU WA-178**

- opracowanie graficzne : mgr Wojciech Rosochacki

UCHWAŁA Nr 215/X/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE
Z DNIA 6.07.2011r
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części wsi Wólka Kozodawska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z wykonaniem Uchwał: Nr 1360/XLV/2010 r. z dnia 24.03.2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1312/XLIV/2010 r. z dnia 24.02.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **WÓLKA KOZODAWSKA**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Integralnymi częściami uchwały są:

1. tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
 - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
 - 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi ;
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic ;
3. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

§ 5

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
- 8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
- 10) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji na działce budowlanej do jej powierzchni,
- 12) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy jego gabarytami, wysokością i t.p. wyróżnikami;
- 13) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 6

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

§ 7

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny zieleni naturalnej związanej z ciekami wodnymi, chronione - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
3. Tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**;
4. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami :
 - 1) **KDL** – drogi publiczne klasy drogi lokalnej
 - 2) **KDD** - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej

§ 8

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych .

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ładu przestrzennego.
2. określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.
3. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 10

Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.

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

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11.

1. Na obszarze objętym planem ustala się :
 - 1) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 2) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
 - 3) konieczność przebudowy i rozbudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią,
 - 4) poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów melioracyjnych możliwe jest po uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - 5) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
 - 6) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m licząc od górnej krawędzi cieku wodnego położonego wzdłuż północnej granicy planu .
2. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 3) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
 - 4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
 - 5) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów, urządzeń i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany z godnie z przepisami szczególnymi za wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń;
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli wieżowych telekomunikacji elektro-nicznej.
 - 6) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykroczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania.
 - 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
 - 8) plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami **§16**.
 - 9) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu .
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających dróg publicznych , oznaczonych symbolami : **KDL, KDD**;
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **20 m.** od linii brzegu cieków wodnych oznaczonego symbolem **Ws** , zgodnie z rysunkiem planu ;
4. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

§ 13.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:
 - 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej (tereny **MN**);
 - 2) realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej ;
 - 3) dopuszcza możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu;
 - 4) dopuszcza realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w **§ 17 ust. 2** tekstu planu;
 - 5) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – **0,5**;
 - 6) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
 - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na **12 m** (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym) i zabudowy gospodarczej i garażowej na **6,0 m**;
 - 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;
 - 3) ustala realizację dachów wysokich o nachyleniu połąci **do 45** stopni przekrytych dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - 4) dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi;
 - 5) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .

§ 14.

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu
 - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki
 - 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu
 - b) wysokość części pełnej (cokołu nie może przekraczać 60 cm)
 - c) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia
 - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
 - e) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte, co najmniej. 1,5 m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

§ 15.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam,
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2m²,
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
4. Ustalenia pkt. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
5. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp. dla przynajmniej jednego terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia.
6. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16.

1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziałów nieruchomości na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w **ust.2**.
 - 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg z tolerancją 20%;
 - 3) nakazuje się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek;
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oznaczonych symbolami **MN** plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - **900 m²**
3. Przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w **ust. 2**;
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust. 2
 - 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej
5. Przy wydzielaniu nowych działek oraz ich podziałach na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Ustala się, że front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:
 - 1) dla zabudowy wolnostojącej- 18,0 m;
 - 2) dla zabudowy bliźniaczej- 15,0 m;
7. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach poszczególnych terenów pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego.

Rozdział 6

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Herbacianej Róży, której linie rozgraniczające ustalono w planie.
2. Ustala się układ publicznych dróg i ich szerokości w liniach rozgraniczających :
 - 1) **1 KDL (ul. Herbacianej Róży)** – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających **12,0 – 21,0 m** (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 2) **1 KDD** – droga dojazdowa o szerokościach w liniach rozgraniczających **10.0 m**.

§ 18.

Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne drogi nieoznaczone na rysunku planu .

§ 19.

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obiektów nowych i rozbudowywanych obowiązują **min. 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny**
2. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługową-**3 m. p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2m.p.**
3. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 20.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) . W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia na sieci kablowe.
6. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych;
7. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;
8. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków i systemu wodociągów, przy czym preferuje się wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją docelowego przeznaczenia terenów;
9. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

§ 21.

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody;
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym;

4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych;
5. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 22.

w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia;
 - 2) z terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz parkingów do gruntu lub do odbiorników poprzez rowy zbiorniki retencyjne lub studnie chłonne, po uprzednim podczyszczeniu, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;
5. Ustala się zakaz 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.

§ 23.

w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła
2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania.
4. Nakazuje się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, a także innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.

§ 24.

w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 25.

w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek wybudowania przez Zakład energetyczny takiej stacji o parametrach zgodnych z technicznymi warunkami zasilania.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym., dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.
8. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
9. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
10. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
11. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

§ 26.

w zakresie telekomunikacji:

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń od istniejących bądź projektowanych linii telefonicznych oraz aktywację telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.
3. Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich zapewniając w szczególności szerokopasmowy dostęp do internetu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27.

w zakresie usuwanie 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.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH

§ 28.

Symbol literowy i numerowy terenów - **1 MN**.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczalne;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych;
 - 2) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w § 16 ust. 2 tekstu planu,
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu;
 - 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 16 ust. 2 tekstu planu;
 - 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 12 ust. 2,3; niniejszego tekstu planu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 13 ust. 2 pkt.1 i 2 niniejszego tekstu planu;
 - 5) ustalenia w zakresie realizacji dachów zgodnie z § 13 ust. 2 pkt.3, 4 niniejszego tekstu planu;
 - 6) ustalenia w zakresie wykończenia elewacji zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 5 ;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 niniejszego tekstu planu;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –**70%**;
 - 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;
 - 10) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez dostęp do ulicy wyznaczonej w planie;
 - 2) dopuszcza się możliwość wydzielania z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie drogi wewnętrznej o szerokości **6.0 m** w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie;
 - 3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 29..

1. Symbol literowy i numerowy terenu -**1ZN**
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zieleń naturalna związana z ciekami wodnymi, chroniona.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów niezwiązanych z funkcją terenu;

- 2) ustala się bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków wodnych.

§ 30.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - **Ws**
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny wód powierzchniowych

DZIAŁ IV

WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 31.

1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) 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 KDL, KDD, ZN, Ws – 1 %.**
2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzedniego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ V

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I USTALENIA KOŃCOWE

§ 32.

Z dniem wejścia w życie planu , w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 628/LII/98 z dnia 20 maja 1998 r. (DZ. URZ. WOJ. MAZ. NR 44 poz. 147 z dn. 12.08.1998 r.)

§ 33.

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

§ 34.

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

§ 35.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 36.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały. W procedurze planistycznej zapewniono udział miejscowego społeczeństwa w procesie sporządzania planu poprzez :

- I Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” Nr 11 (334) z dnia 19-25 marca 2010 r. oraz poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia.
Wniosków do planu nie złożono.
- II Stosownie do art. 17 pkt. 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy* ” nr 2 (373) z dnia 14-20 stycznia 2011 r . w biuletynie informacyjnym Miasta i Gminy Piaseczno oraz poprzez obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu od 25.01.2011 r. do 25.02.2011 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 21 marca 2011 r. Uwag do projektu planu nie wniesiono.
- III Stosownie do art. 42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami) podano do wiadomości :
 - 1) informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:
 - A) Informację o przystąpieniu do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu i zbieraniu wniosków podano do publicznej wiadomości poprzez : Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej . Ogłoszenie opublikowano – „*Kurier Południowy*” Nr 11 (334) z dnia 19-25 marca 2010 r.
 - B) Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej . Ogłoszenie opublikowano - „*Kurier Południowy* ” nr 2 (373) z dnia 14-20 stycznia 2011 r .
 - C) Informacje o wnioskach i uwagach zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa:
 - D) W terminach wskazanych w wyżej wymienionych obwieszczeniach i ogłoszeniach zarówno w postępowaniu zbierania wniosków jak i uwag nie zgłoszono żadnych wniosków czy też uwag .