

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka Kozodawska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr 23/III/2024 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka Kozodawska, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka Kozodawska, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę

i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie odległości (w metrach);

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 takie jak granica stref ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50m i 150 m wynikają z przepisów odrębnych

3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 5.

Dla wyznaczonego na rysunku planu terenu obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6.

1. 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 oznaczony odpowiednim symbolem;

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;

3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

8) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;

9) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
- 2) **IKO** – teren oczyszczalni ścieków,
- 3) **KDL** - teren drogi lokalnej,
- 4) **N** – teren niesklasyfikowany;

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo cyfrowymi.

§ 8.

Wyznacza się jako tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**,
- 2) teren oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem **IKO**,
- 3) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**
- 4) teren niesklasyfikowany oznaczony symbolem **N**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.
3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 2) dopuszcza się stosowania dachów płaskich;
 - 3) zakazuje się realizacji dachów i elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla masztów i wież telekomunikacyjnych- nie określa się;
 - 2) 13m dla pozostałych obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego:
 - 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego na terenach KDL i US.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.
7. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.
8. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona.
9. Zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń.
10. Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami.
11. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
12. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 11 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

§ 11.

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przy czym teren US należy traktować jako teren na cele rekreacyjno-wypoczynkowy.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12.

Obszar objęty planem położony jest w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50m i 150 m gdzie obowiązują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych

§ 13.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 15.

Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem planu i bezpośrednio przylegające do wschodniej granicy planu.

§ 16.

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla terenu IKO:

- 1) dla obiektów o funkcji biurowej - minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników;
- 2) minimum 10 miejsc do parkowania dla rowerów.

2. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu US ustala się nakaz realizacji minimum 10 miejsc do parkowania dla rowerów.

4. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17.

Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

§ 18.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ 32;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 19.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 40;

§ 20.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenu zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z dróg, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1 i 2 do kanalizacji deszczowej;
- 4) przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż ϕ 160.

§ 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy;

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej 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.

§ 24.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 25.

Dopuszcza się wykorzystanie terenu i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 26.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolem: **US, IKO, N, KDL** w wysokości 0%.

DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe

§ 27.

Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji, np. skatepark, boiska, urządzenia rekreacyjne, place zabawa, ścieżki edukacyjne;
- 2) dopuszcza się zachowanie wjazdu i wejścia na teren cmentarza;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów nie będących budynkami,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12m;
- 3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic w zakresie 60° - 120°;

§ 28.

Dla terenu oczyszczalni ścieków oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren kanalizacji – oczyszczalnia ścieków, w tym magazyny, biura, i inne;
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m, za wyjątkiem masztu telefonii komórkowej dla którego maksymalnej wysokości zabudowy nie ustala się;
 - f) geometria dachu:
 - stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - dopuszcza się stosowania dachów płaskich.

3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- a) minimalna wielkość działki – 3000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek – 50 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 29.

Dla terenu niesklasyfikowanego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 N** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rowu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
 - b) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. c,
 - c) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, służących gospodarowaniu wodami opadowymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 30.

Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w granicach obszaru objętego planem: 3,0m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

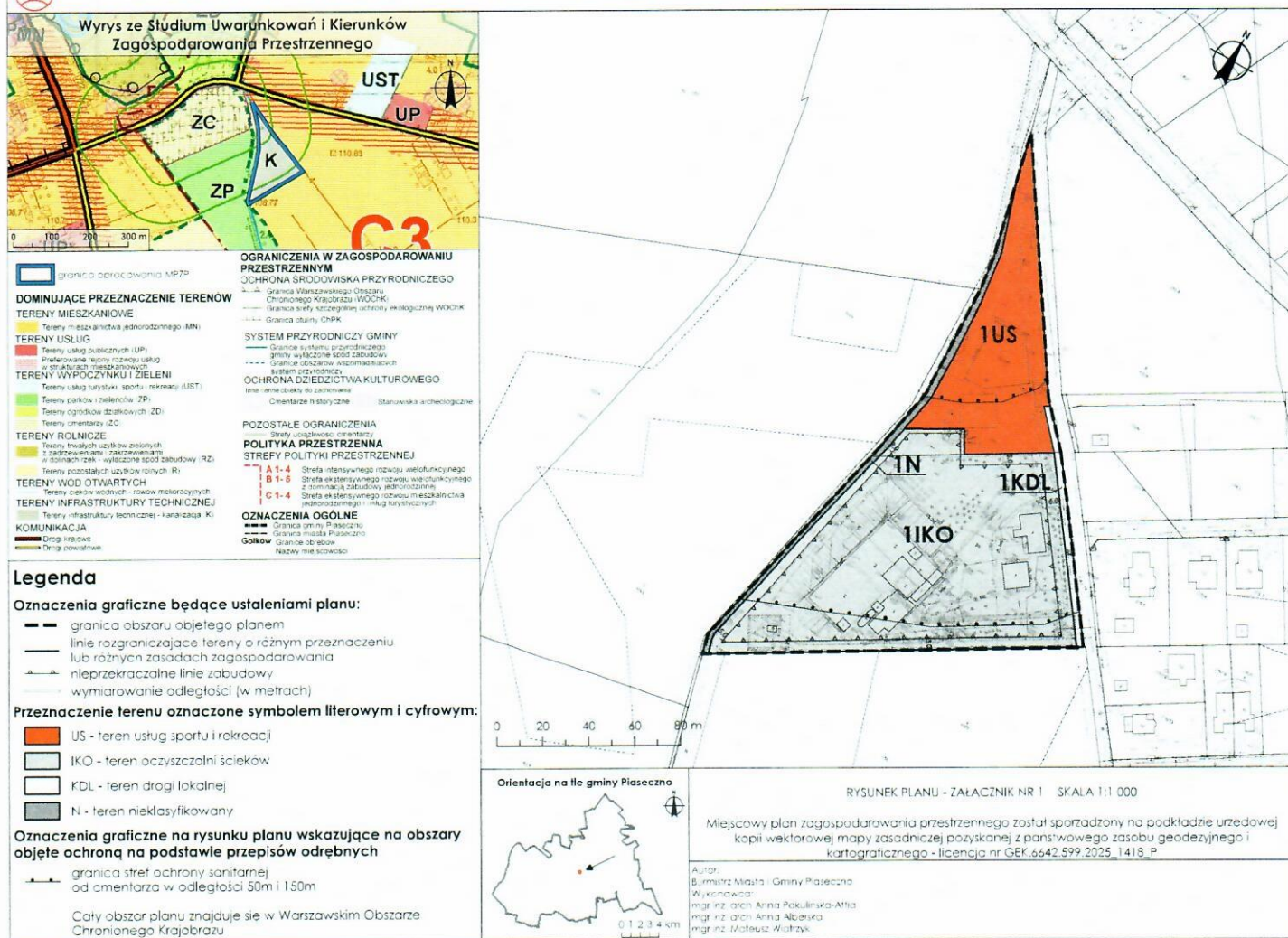
§ 32.

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

Magdalena Żukowska-Uręba

Radca Prawny
WA/4499

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI WÓŁKA KOZODAWSKA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2025 r.

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

§ 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka Kozodawska traktowane, jako zadania wspólne, inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
3. inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 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**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust.1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) dla części wsi Wólka Kozodawska, rozpoczynając tym samym procedurę formalno-prawną, prowadzoną w oparciu art. 17 ww. ustawy.

W uzasadnieniu podjęcia niniejszej uchwały należy wskazać, że w części granic obszaru planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą 628/LII/1998 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12 sierpnia 1998 r., który ustala przeznaczenie terenu jako oczyszczalnię ścieków – 18NU. Wskaźniki oraz parametry zagospodarowania określone dla tych terenów uniemożliwiają ich zagospodarowanie w sposób zgodny z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy. Powstała koncepcja, która przewiduje rozbudowę oczyszczalni ścieków. Wymagana jest zmiana przebiegu linii rozgraniczających tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania. W związku z powyższym należało sporządzić nowy plan miejscowy tak, by można było zrealizować przedsięwzięcie. Ponadto w części północnej terenu objętego planem zlokalizowany jest skatepark. W projekcie planu należy uwzględnić tę lokalizację.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w części gminy, określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. (dalej SUIKZP), jako strefa C - Strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych, obszar planistyczny C-3, Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych. Obszar objęty planem w studium określony jest jako K- tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja. Studium pozwala na lokalizowanie obiektów sportowo - rekreacyjnych, które nie są wyznaczone na rysunku studium, a znajdują się w strukturach mieszkaniowych. Zatem mpzp jest zgodny ze Studium.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, wymagania związane z kształtowaniem krajobrazu oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalając sposób zagospodarowania terenu starano się wyważyć interes publiczny i interesy prywatne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony, zgodnie z przepisami, na każdym jej etapie. Na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno oraz na stronie internetowej gminy zamieszczane były informacje o postępach w procedurze planistycznej na każdym jej etapie. Na stronie BIP Urzędu Miasta wersji elektronicznej projektu planu z etapu konsultacji społecznych.

W dniach od 18 czerwca 2025 r. do 23 lipca 2025 r. trwały konsultacje społeczne w postaci zbierania uwag, punktu konsultacyjnego oraz spotkania otwartego.

Zbieranie uwag w dniach od 18 czerwca 2025 r. do dnia 23 lipca 2025 r. W czasie wyznaczonym na składanie uwag uwagi nie wpłynęły.

Spotkania otwarte odbyło się 30 czerwca 2025 r. w godz. od 16:00 do 17:00 oraz w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami dnia 16 lipca 2025 r. w godz. od 16:00 do 17:00. W spotkaniach otwartych w wyznaczonych terminach wziął udział jedynie przedstawiciel tut. Organu – osoby zainteresowane nie przybyły.

Prowadzenie punktu konsultacyjnego było od 18 czerwca 2025 r. do 23 lipca 2025 r. od poniedziałku do piątku w godz. od 10:00 do 15:00 oraz w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami dnia 15 lipca 2025r. w godz. od 16:00 do 17:00. Do prowadzonego punktu konsultacyjnego nie zgłosiła się żadna zainteresowana osoba.

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu będą związane z faktyczną realizacją inwestycji. Inwestycja skatepark jest już urządzona. Natomiast przebudowa oczyszczalni ścieków finansowana będzie przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o.

Nie ma konieczności ponoszenia nakładów finansowych na wydzielenie układu drogowego gdyż przedmiotowa zmiana nie przewiduje zmiany układu drogowego, a nieruchomości objęte mpzp stanowią mienie gminne.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. Robert Widz
II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

2. up. Narewka
GŁÓWNY SPECJALISTA
Mgr Horta
dr inż. Dorota Krug-Płoska

GŁÓWNY SPECJALISTA
A
mgr inż. arch. Anna Alberska