

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ŁBISKA,
PĘCHERY – ŁBISKA

PROJEKT PLANU

Umowa z dnia 25 lipca 2007r
oraz umowa dodatkowa z dnia 6 lutego 2008 r.
pomiędzy Gmina Piaseczno a
Pracownią “ART. - ARCH. - I”, 01-685 Warszawa, ul. Łomiańska 29

Zespół autorski:

Urbanistyka:
dr inż. arch. Aleksander Chylak
mgr inż. arch. Anna Szwykowska
mgr inż. arch. Maciej Czeredys

Środowisko przyrodnicze:
mgr Hanna Kowińska

Infrastruktura inżynierska:
mgr inż. Stefan Parys

LUTY 2010 r.

UCHWAŁA Nr 1354/XLV/2010
Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24.03.2010 r w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Łbiska, Pęczery – Łbiska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałami: nr 1391/LIV/06 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 sierpnia 2006r. oraz nr 325/XIII/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania części wsi Łbiska, Pęczery – Łbiska. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Rozdział 1 – Zakres regulacji

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łbiska, Pęczery – Łbiska, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały stanowiącymi jej integralną część, oprócz wymienionego w pkt. 2 są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej uchwały,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część uchwały, rysunek na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, stanowiące co najmniej 60% powierzchni całkowitej zabudowy każdej działki budowlanej,
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące co najwyżej 40% powierzchni całkowitej zabudowy każdej działki budowlanej,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tejże działki,

- 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tejże działki,
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną budynkami powierzchnię działki budowlanej wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tejże działki; wskaźnik ten nie dotyczy innych powierzchni utwardzonych poza powierzchnią zajęta przez same budynki,
- 14) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych; do pomiaru wysokości nie wlicza się nadbudówek nad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa, kominy i anteny,
- 15) **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (miejskim) i ponadlokalnym (wojewódzkim, krajowym), stanowiące realizację celów, z zakresu: urządzeń infrastruktury miejskiej, użyteczności publicznej i bezpieczeństwa publicznego,
- 16) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
- 17) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
- 19) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność powodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność, w tym obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
- 20) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny – reklamowy,
- 22) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 23) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu / miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno – reklamową określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 24) **bilansie miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania w tym zabudowy, liczona w odniesieniu dla danej działki budowlanej,
- 25) **zielonych szpalerach** – należy przez to rozumieć szereg nasadzeń zieleni wysoką i średnią, tworzących wizualnie ciąg drzew lub krzewów,
- 26) **źródłach opartych o energię odnawialną** – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych,
- 27) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej

szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkanany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich,

28) **kogeneracji rozproszonej** - należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii; do źródeł rozproszonego wytwarzania zalicza się źródła spełniające następujące wymagania: moc nie przekraczająca 100Mwe, rozwój nie jest planowany centralnie, przyłączone są najczęściej do sieci rozdzielczej. Nowoczesne technologie stosowane w kogeneracji rozproszonej wykorzystują m.in. ogniwa paliwowe, ogniwa słoneczne, energię wiatru, silniki tłokowe i mikroturbiny.

W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujęte w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi, ze słownikiem języka polskiego.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
 - 6) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty oraz sportu i rekreacji
 - 7) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji
 - 8) tereny rolne i zieleni nieurządzonej,
 - 9) drogi zbiorcze
 - 10) drogi lokalne
 - 11) drogi dojazdowe
 - 12) drogi wewnętrzne o ustalonym przebiegu
 - 13) tereny komunikacji pieszo – rowerowej
 - 14) teren osiedlowej pompowni ścieków
 - 15) istniejące drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych
 - 16) szpalery zieleni wysokiej
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter postulatywny lub informacyjny:
 - 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (CHPK)
 - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCK)
 - 3) kubaturowe urządzenia elektroenergetyczne,
 - 4) stacje gazowe
 - 5) kubaturowe urządzenia kanalizacyjne
 - 6) postulowane, orientacyjne granice działek budowlanych,
 - 7) drogi wewnętrzne o nieustalonym przebiegu,
 - 8) pomniki przyrody

Rozdział 2 – Ustalenia ogólne

§4

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem,.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych następującymi symbolami:
 - 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN(U) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

- 3) UO(US) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji,
 - 4) UO(US, MN) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcji rodzinnych domów dziecka,
 - 5) UO/US tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty lub z zakresu usług sportu i rekreacji,
 - 6) R/ZN tereny rolne i zieleni nieurządzonej,
 - 7) Ksp teren osiedlowej pompowni ścieków,
 - 8) KDZ drogi zbiorcze,
 - 9) KDL drogi lokalne,
 - 10) KDD drogi dojazdowe,
 - 11) KDW drogi wewnętrzne o ustalonym przebiegu
 - 12) KP tereny komunikacji pieszo – rowerowej,
3. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług uciążliwych, w szczególności stacji benzynowych,
4. W terenach oznaczonych symbolem 1UO(US), 2UO(US,MN) i 3UO/US ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie:

- 1) kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem :

– MN, MN(U)	– max 9 m,
– UO(US, MN)	– max 12 m,
– UO/US, UO(US)	– max 12m,
 - b) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej

– MN, MN(U), UO/US, UO(US), UO(US, MN)	- min. 70 %,
--	--------------
 - c) ustala się udział powierzchni zabudowy:

– MN, MN(U), UO/US, UO(US) , UO(US, MN)	– max 25%,
– R/ZN	– bez prawa zabudowy,

lub innych jeżeli wynika to z ustaleń szczegółowych,

 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem

– MN, MN(U)	– max 0,6,
– UO/US, UO(US)	– max 0,8,
– UO(US, MN)	– max 0,8,
 - e) ustala się normatyw powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej min. 1500 m² z dopuszczeniem działek o minimalnej powierzchni 1000m² na terenach 3 MN(U), 4 MN(U), 5 MN(U), 6MN(U), 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 24MN, 25MN; dopuszcza się obniżenie powyższych wielkości nie więcej niż o 5%,
 - f) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków: budynku funkcji podstawowej i budynku towarzyszącego np. gospodarczego, usługowego z zachowaniem następujących warunków:
 - budynek towarzyszący może mieć powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni zabudowy budynku funkcji podstawowej zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynku towarzyszącego wynosi 5 m,
 - budynek towarzyszący winien być przybudowany lub w inny sposób powiązany architektonicznie z budynkiem funkcji podstawowej,
 - g) ustala się dachy o spadkach połaci dachowych w granicach od 30 do 40 stopni,
 - h) ustala się krycie dachu z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub rozwiązań wiernie imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w następujących kolorach: grafitowy, ciemnobrązowy, ceglasty,
 - i) ustala się wykończenie elewacji w tynku w kolorze białym, jasnym szarym, piaskowym, jasnym beżowym i jasnym brązowym, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia w wykończeniu elewacji, zakazuje się stosowania elewacji z tworzyw sztucznych (np. typu siding),

- j) ustala się nakaz sytuowania elewacji frontowych zabudowy równoległe do linii zabudowy,
 - k) ustala się kąt nachylenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną na 90 stopni z tolerancją 15stopni ,
 - l) zakazuje się lokalizowanie w granicach planu obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²,
 - m) ustala się usytuowanie budynków w obrębie terenów tak by nie przekraczały wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy; w przypadku istniejących obiektów przekraczających linie zabudowy dopuszcza się wyłącznie remonty bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza linie zabudowy,
 - n) dopuszcza się nadbudowy do wysokości określonych w ustaleniach szczegółowych, jak również przebudowy i wymiany (włącznie z wyburzeniem) istniejących budynków,
 - o) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego ustala się, że w rozumieniu przepisów prawa dla terenów przeznaczonych:
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
 - pod domy opieki społecznej
 - dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalny poziom hałasu w przedziale czasu odniesienia równego 1 najmniej korzystnej godzinie nocy nie może przekroczyć 40 dB,
 - na cele rekreacyjno – wypoczynkowe
 - na cele mieszkaniowo – usługowe dopuszczalny poziom hałasu w przedziale czasu odniesienia równego 1 najmniej korzystnej godzinie nocy nie może przekroczyć 45 dB,
- 2) ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń na poszczególnych terenach wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń wewnętrznych w obrębie terenów UO/US, UO(US) oraz terenów komunikacji KD za wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu takich jak barierki ochronne, wygrodenie pasa wewnętrznego
 - nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielenia tymczasowych ogródków kawiarnianych, terenów zabaw dla dzieci, trawników,
 - b) ustala się całkowitą maksymalną wysokość ogrodzenia 1,2 m,
 - c) dopuszcza się realizacji podmurówek o maksymalnej wysokości 5 cm ponad poziomu terenu z pozostawieniem pomiędzy podmurówką, a wypełnieniem ogrodzenia prześwitów w wysokości ok. 10 cm umożliwiających migrację drobnej fauny,
 - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych, zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) zasad rozmieszczania i kształtowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
- a) ustala się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych, w sposób nie powodujący utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej,
 - b) dopuszcza się instalowanie szyldów, szyldów reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 2m² na terenie posesji, ustala się wkomponowanie tych tablic w ogrodzenie lub w elewację budynku.
 - c) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - na drzewach;
 - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygrodenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych;
 - szyldy, szyldy reklamowe, reklamy i inne znaki informacyjno – plastyczne umieszczane na budynkach winny być lokalizowane na części parteru budynku,

§6

Ustala się zasady kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:

1. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni o charakterze publicznym (przestrzeni ulic, terenów zieleni, ogólnodostępnej, terenów usług oświaty) do potrzeb osób niepełnosprawnych:

- 1) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód wyłącznie dla ruchu pieszych o szerokości nie mniejszej niż 1,5m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1m; w rejonach przejść dla pieszych jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną,
- 2) w miejscach przejść dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni, tak aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; to samo dotyczy rejonów skrzyżowań ulic gdzie nie wyznaczono przejść dla pieszych,
- 3) przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową,
- 4) na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
- 5) należy dostosować meble uliczne i małą architekturę (ławki, wiaty, tablice i słupy informacyjne) dla potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i zapewniać przejazd wózka inwalidzkiego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
- 6) należy wyraźnie oznakować przystanki komunikacji publicznej i wyposażać je w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczonych na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach,
- 7) należy stosować krawężniki opuszczone w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,

§7

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu istniejących drzew o najwyższych walorach przyrodniczych
- 2) ustala się wprowadzenie szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych,
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów nieutwardzonych do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej
- 6) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, w tym produkcję rolniczą, posiada tytuł prawny,
- 7) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego lub innych odnawialnych źródeł energii. Dla nowych obiektów nakazuje się wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego lub innych odnawialnych źródeł energii, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- 8) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej i oświatowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji
- 9) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migracje drobnej fauny,

- 10) ustala się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- 11) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska;
- 12) plan potwierdza granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 8

W zakresie ochrony i kształtowania układu urządzeń melioracyjnych:

1. ustala się ochronę rowów poprzez:
 - 1) zakaz ich zasypywania i kanalizowania (plan dopuszcza odstępstwo w uzasadnionych przypadkach na zasadach ustalonych z zarządem)
 - 2) ustala się linię zabudowy (w tym elementów podziemnych budowli) oraz lokalizowania ogrodzeń w odległości min.5m od górnej skarpy rowu w celu zabezpieczenia rowów przed zniszczeniem i umożliwienia dostępu w celu ich konserwacji
 - 3) ustala się obowiązek konserwacji rowów przez właścicieli działek w granicach tych działek, z częstotliwością minimum 2 razy do roku.
2. Uzgodnianie projektów zagospodarowania działek znajdujących się w obszarze zdrenowanym , tj. obejmujących swym zasięgiem tereny: 4MN(U), 1MN, 2MN, 1UO(US), 2UO(US,MN), 9MN – 19MN, 20MN, 21MN – 23MN
3. Przed zmianą zagospodarowania działek rolnych na cele zgodne z ustaleniami planu ustala się obowiązek kompleksowej przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z organem prowadzącym ich ewidencję.
4. Ustala się ochronę rurociągów melioracyjnych poprzez:
 - 1) w miejscu kolizji z rurociągiem ręczne wykonywanie prac ziemnych, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania inwestycji – poprowadzenie w rurze osłonowej inwestycji liniowych i przyłączy
 - 2) unikanie nasadzeń drzew i krzewów w miejscach kolizji z rurociągami melioracyjnymi i w ich bliskim sąsiedztwie w przypadku braku wcześniejszego zabezpieczenia rurociągów.
 - 3) zobowiązanie właścicieli działek budowlanych do niezwłocznego powiadomienia zarządcy sieci w przypadku awarii oraz naprawy rurociągów melioracyjnych w granicach własności na warunkach uzgodnionych z zarządcą
 - 4) umożliwienie wstępu na działkę osobom upoważnionym, w tym w szczególności przedstawicielom spółki wodnej, w celu lokalizacji i usunięcia awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej.

§9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia działek przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1 pkt e,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach mniejszych niż wynikających z ustaleń planu jedynie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w §5 ust. 1 pkt e,
- 3) przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym ustaleniami planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po podziale,
- 4) do powierzchni działek budowlanych wydzielanych na terenach 13MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN oraz 3UO/US wlicza się przylegającą do nich powierzchnię nieruchomości położoną na terenie R/ZN

§10

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ drogowo – uliczny stanowią ulice zbiorcze, lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
- 2) dla ulic zbiorczych dopuszcza się skrzyżowania, wloty i wjazdy wyłącznie wyznaczone na rysunku planu,
- 3) do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej) przeznacza się ulice zbiorcze

2. Ustala się następujące zasady i parametry dla nowo wydzielanych i modernizowanych terenów komunikacji:

- 1) KDZ – droga zbiorcza – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla układu modernizowanego 18 m, dla układu nowo projektowanego 20 m
- 2) KDL – droga lokalna - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 m
- 3) KDD - droga dojazdowa - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m
- 4) KP – tereny komunikacji pieszo – rowerowej – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 3 m
- 5) KDW – droga wewnętrzna – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 6 – 10 m,

3. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) ustala się następujące wymogi wskaźniki parkingowe:
 - a) dla nowoprojektowanych usług, handlu – min. 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla terenów oświaty, sportu i rekreacji, zamieszkania zbiorowego (dom dziecka, dom zakonny), zieleni i terenów rekreacyjnych – min. 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
- 2) dopuszcza się uzasadnione odstępstwa od wyżej wymienionych wymogów (pkt 1) w przypadku modernizacji lub nadbudowy istniejących budynków, lecz pod warunkiem utrzymania istniejącej przed modernizacją lub nadbudową liczby miejsc parkingowych,
- 3) nie ustala się wymogu zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej, która uzyskała pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu
- 4) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach działki budowlanej, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla obszaru. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzanie bilansu miejsc parkingowych na terenie posesji i przy ulicznych parkingach ulicy, przy której posesja jest zlokalizowana,
- 5) we wskazanych w tekście planu terenach, wydzielanie nowych działek i lokalizacja na nich nowej zabudowy (przebudowy) możliwe będzie po wykonaniu bilansu miejsc parkingowych dla tego terenu i wykazaniu, że zastosowane rozwiązania nie pogorszą warunków parkowania tzn. co najmniej nie zmniejszą dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,

§ 11

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie urządzeń inżynierskich ustala się:

- a) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych (słupowych) oraz kanalizacji telefonicznej,
- b) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w pkt. a)
- c) budowę urządzeń inżynierskich w liniach rozgraniczających dróg, ulic, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą elementu układu komunikacyjnego i w oparciu o odrębne przepisy,
- d) w pasach ulicznych i drogowych, których szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca, plan ustala wprowadzenie oświetlenia ulicznego,

- e) dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt. a), poza liniami rozgraniczającymi, a w szczególności dotyczy to terenów komunikacji pieszo - rowerowej [KP] i dróg wewnętrznych [KDW].
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu w100mm przebiegającego w ulicy Szkolnej zasilanego z wodociągu „Jazgarzew”,
 - b) rozbudowę sieci w układzie pierścieniowym w oparciu o wodociągi w istniejących ulicach,
 - c) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).
- 3) W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
- a) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o aktualizowaną „Koncepcja programowa skanalizowania miasta i gminy Piaseczno”.
 - b) budowę rozdzielczego ograniczonego jedynie do kanalizacji sanitarnej, systemu skanalizowania obszaru planu,
 - c) budowę osiedlowej pompowni ścieków na terenie oznaczonym Ksp wraz z przewodem tłocznym ułożonym w ulicy KDZ do istniejącej oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodawskiej,
 - d) budowę zakładowej pompowni ścieków na terenie 1UO (US) wraz z przewodem tłocznym do pompowni wymienionej w pkt. c) i zastąpienie przez nią istniejącej oczyszczalni ścieków,
 - e) adaptację istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na terenach 1UO (US) oraz 2UO(US,MN),
 - f) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych, zakończonych szczelnymi atestowanymi zbiornikami ścieków, opróżnianych okresowo taborem asenizacyjnym na najbliższą oczyszczalnię ścieków dla miasta Piaseczno. Wprowadza się obowiązek przełączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,
 - g) zakaz odprowadzania ścieków (tak kanałowego jak i powierzchniowego) do gruntu,
 - h) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wypłaconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
 - i) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych (w tym z dróg) i wód melioracyjnych,
 - j) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi / manewrowymi ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczone wody, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,
 - k) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia i zneutralizowania substancji szkodliwych dla środowiska,
- 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej,
 - c) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna lub inne paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska,
 - d) ustala się adaptację kotłowni obiektowych na terenach 1UO (US) oraz 2UO (US, MN),
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem doprowadzonym z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia d100mm w ulicy Szkolnej jako gazociągu bazowego do zapewnienia dostaw gazu dla nowych odbiorców – przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
 - b) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
 - c) adaptację istniejących stacji gazowych II stopnia na terenach 1UO (US) oraz 2UO (US,MN);

- d) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
 - e) lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii parkanów, lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - b) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi,
 - c) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów takich gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
 - e) rejon 2 lokalizacji proponowanych słupowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulicy KDZ, jak oznaczono na rysunku planu.
 - f) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń kogeneracji rozproszonej w tym spalających paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska przy czym maksymalna całkowita wysokość urządzeń (np. turbin wiatrowych) nie może być większa niż 15 m licząc od poziomu terenu;
- 7) W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
 - b) zakazuje się lokalizowania masztów technicznych i obiektów telefonii komórkowej w odległości mniejszej niż 500m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem MN lub mieszkaniowo- usługową oznaczoną symbolem MN(U),
- 8) W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
- a) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i usuwania odpadów stałych o charakterze komunalnym,
 - b) obowiązek zabezpieczenia przez właścicieli nieruchomości możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§12

1. Ustala się wartość stawki procentowej opłat 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) na terenach MN, MN(U) dla nowych realizacji na nowo wydzielanych działkach (nie dotyczy rozbudów, nadbudów, modernizacji istniejących budynków) – 20%,
- 2) na terenach UO(US), UO(US,MN), UO/US, R/ZN, Ksp, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP oraz dla wszystkich inwestycji celu publicznego – 0,1%.

Dopuszcza się możliwość realizacji ustalonych opłat poprzez darowiznę części gruntu na rzecz gminy.

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.

Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§13

Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania	<ol style="list-style-type: none"> 1) wysokość zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 5 pkt 1 3) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1, 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z § 5 pkt 1 5) powierzchnia zabudowy w terenach 20MN, 21MN, 22MN, 23MN oraz na nieruchomościach położonych w części w terenie 13MN i w części w terenie R/ZN – max. 400m² 6) powierzchnia zabudowy w pozostałych przypadkach nie wymienionych w pkt. 5 – zgodnie z § 5 pkt 1 7) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 8) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 9) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 1, 10) wyklucza się stosowanie form zabudowy bliźniaczej i szeregowej, 11) w odniesieniu do terenów 13MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN przy obliczaniu wskaźników i parametrów, o których mowa w pkt. 2 oraz w pkt. 4 stosuje się łączną powierzchnię obu części nieruchomości lub działki budowlanej położonych w terenie MN i w terenie R/ZN ,
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4.	Obsługa komunikacyjna	<ol style="list-style-type: none"> 1) Od strony dróg przyległych dróg KDD, KDL i za pośrednictwem dróg wewnętrznych KDW, 2) Wyklucza się obsługę, lokalizowanie wjazdów na tereny poszczególnych nieruchomości bezpośrednio od strony projektowanej drogi KDZ, 3) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 10 ust. 3 niniejszej uchwały
5.	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

§14

Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN(U), 4MN(U), 5MN(U), 6MN(U) ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 2) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania	1) wysokość zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 5 pkt 1 3) powierzchnia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 4) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1, 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z § 5 pkt 1 6) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 7) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 8) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 1,
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4.	Obsługa komunikacyjna	1) Od strony dróg 2.KDZ, 5.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 11.KDD 2) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 10 ust.3.niniejszej uchwały
5.	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

§15

Dla terenu oznaczonego symbolem 26MN(U) ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 2) Dopuszczalne: usługi nieuciążliwe
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania	1) wysokość zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 5 pkt 1 3) powierzchnia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 4) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1, 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z § 5 pkt 1 6) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 7) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 8) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 1,
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4.	Obsługa komunikacyjna	1) Od strony dróg 1.KDZ, 2) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 10 ust 3. niniejszej uchwały
5.	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

§16

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UO(US) ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania	1) wysokość zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 5 pkt 1 3) powierzchnia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 4) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1, 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z § 5 pkt 1, 6) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 7) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 8) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 1, 9) nakazuje się zapewnienie wzdłuż południowej granicy terenu drogi koniecznej do terenu Ksp o min. szerokości 3 m,
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4.	Obsługa komunikacyjna	1) Od strony dróg 2.KDZ, 11.KDD 2) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 10 ust.3.niniejszej uchwały
5.	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

§17

Dla terenu oznaczonego symbolem 2.UO(US, MN), ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcji rodzinnych domów dziecka,
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania	1) wysokość zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 5 pkt 1 3) powierzchnia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 4) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1, 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z § 5 pkt 1 6) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 7) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 8) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 1, 9) nakazuje się zapewnienie wzdłuż południowej granicy terenu drogi koniecznej do terenu Ksp o min. szerokości 3 m, 10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o funkcji rodzinnych domów dziecka może być lokalizowana wyłącznie w obr. dz. ewid. 1/88,
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4.	Obsługa komunikacyjna	1) Od strony dróg 2.KDZ, 11.KDD 2) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 10 ust.3.niniejszej uchwały
5.	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

§18

Dla terenu oznaczonego symbolem 3UO/US ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	Usługi oświaty oraz usługi sportu i rekreacji,
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania	1) wysokość zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 5 pkt 1 3) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1, 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z § 5 pkt 1 5) powierzchnia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1 6) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 7) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 8) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 1, 9) nakazuje się obsadzenie granicy terenu szpalerem zieleni izolacyjnej (drzewa i krzewy) od strony drogi KDZ, 10) przy obliczaniu wskaźników i parametrów, o których mowa w pkt 2, 3, 4 stosuje się łączną powierzchnię obu części nieruchomości lub działki budowlanej położonych w terenie 3 UO/US i w terenie R/ZN
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4.	Obsługa komunikacyjna	1) Od strony dróg 1.KDZ, 10.KDD 2) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 10 ust 3. niniejszej uchwały
5.	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

§19

Dla terenów oznaczonych symbolem R/ZN ustala się:

Ust.	Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu:	rolnictwo i zieleń nieurządzona,
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowani	1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90% 2) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 2 3) zakazuje się lokalizowania w terenie jakichkolwiek reklam i znaków informacyjno – plastycznych, 4) powierzchnię działek położonych w terenach R/ZN wlicza się do powierzchni bezpośrednio przylegających do nich działek położonych w terenach oznaczonych symbolem MN oraz 3UO/US w szczególności przy obliczaniu wskaźników i parametrów takich jak: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia działki budowlanej,
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	ustala się zakaz zabudowy,
4.	Obsługa komunikacyjna	nie ustala się
5.	Obsługa inżynierska	nie ustala się
6.	Stawki procentowe	Stawki procentowe zgodnie z § 12

Rozdział 5 - Przepisy końcowe

§20

Traci moc uchwała nr 328/XIX/1999 z dnia 29.12.1999 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łbiska w części dotyczącej fragmentu obszaru objętego niniejszą uchwałą,

§21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

§23

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Piaseczno