

UCHWAŁA NR 225/XI/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 24.08.2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 110VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós, uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany uchwały nr 110/VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós, uchwały nr 498/XXIII/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie sprostowania i zmiany uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003 roku oraz uchwały nr 62/V/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2011 roku w sprawie zmiany uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003 roku, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu z zapisami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno, i uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós – część 2 dla obszaru ograniczonego:
 - 1) północno wschodnią granicą administracyjną wsi Złotokłós;
 - 2) zachodnią i północno zachodnią granicą brzegu rzeki Głuskówki;
 - 3) północno wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Mrokowskiej;
 - 4) północno zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Piaseczyńskiej.
2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych na rysunku planu zwane są dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem;
 - 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu wskazują elementy objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu pokrywająca się z granicą strefy ochrony urbanistycznej;
 - 4) stanowiska archeologiczne;

- 5) założenie parkowe objęte ochroną konserwatorską wraz ze znajdującymi się w nim obiektami;
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie granicą części 2 obszaru objętego planem;
 - 2) granica części 2 obszaru objętego planem;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice stref uciążliwości linii energetycznej 220 kV;
 - 6) granice stref uciążliwości linii energetycznej 110 kV;
 - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
 - 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **23MN/U**, **24MN/U**, **25MN/U**;
 - 9) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U5**;
 - 10) tereny usług oraz zieleni parkowej – oznaczone symbolami **U/ZP2**, **U/ZP3**;
 - 11) teren usług sportu i turystyki – oznaczony symbolem **UST**;
 - 12) teren zieleni parkowo – rekreacyjnej – oznaczony symbolem **3ZP2**;
 - 13) tereny trwałych użytków zielonych – oznaczone symbolami **5RZ**, **6RZ**;
 - 14) teren leśny – oznaczony symbolem **8ZL**;
 - 15) teren wód powierzchniowych – wody stojące – oznaczony symbolem **3WSS**;
 - 16) teren wód powierzchniowych – wody płynące – oznaczony symbolem **2WSR1**;
 - 17) teren dróg publicznych – ulica dojazdowa, oznaczona symbolem **KDD2**;
 - 18) teren dróg wewnętrznych – oznaczony symbolem **KDW3**.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny (nie podlegają uchwaleniu):
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) osie i jezdnie ulic;
 - 3) linie rozgraniczające ulic, biegnących poza obszarem objętym planem;
 - 4) granice użytków;
 - 5) symbole użytków;
 - 6) numery działek ewidencyjnych.
5. Symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu mają charakter informacyjny.

§3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; usługi mogą występować jako:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego;

- b) o ograniczonej uciążliwości – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, to znaczy będące przedsięwzięciami dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – pod warunkiem, że ich uciążliwość jest ograniczona do granic działki budowlanej;
 - c) uciążliwe – to jest mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć wszelką religijną działalność w tym związaną z organizacjami społeczności wyznaniowej i samopomocą w ramach tej społeczności oraz edukacją wyznaniową;
 - 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczalnych prawem norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczalnych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
 - 6) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - 9) gabarytach zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku;
 - 10) zabudowy kubaturowej – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
 - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej albo przeznaczoną pod naziemne obiekty budowlane w stanie wykończonym, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym :
 - a) powierzchnię zabudowy budynków wyznaczoną ich konturem,
 - b) powierzchnię zabudowy obiektów małej architektury, wyznaczoną ich konturem;
 - c) powierzchnię utwardzoną, nie zapewniającą naturalnej roślinności pod dojazdami i dojazdami do budynków i obiektów małej architektury;
 - 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, do powierzchni biologicznej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe dopuszczają taką możliwość;
 - 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) terenie komunikacji – należy przez to rozumieć teren komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną;
 - 15) obszarach i obiektach prawnie chronionych – należy przez to rozumieć:
 - a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - b) założenie parkowe objęte ochroną konserwatorską wraz ze znajdującymi się w nim obiektami,
 - c) stanowiska archeologiczne;
 - 16) strefach uciążliwości – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich, w szczególności strefami takimi są:

- a) strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
- b) strefy oddziaływania hałasu od dróg publicznych,

§4

1. Plan ustala realizację obiektów i funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2.
2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym), w zakresie budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Ustala się, że zakazy dotyczące lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, jak również nakazy ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej nie dotyczą inwestycji celu publicznego.
4. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 2) U5 – teren zabudowy usługowej;
 - 3) U/ZP2, U/ZP3 – tereny usług oraz zieleni parkowej;
 - 4) UST – teren usług sportu i turystyki;
 - 5) 3ZP2 – teren zieleni parkowo – rekreacyjnej;
 - 6) 5RZ, 6RZ – tereny trwałych użytków zielonych;
 - 7) 8ZL – teren leśny;
 - 8) 3WSs – teren wód powierzchniowych – wody stojące;
 - 9) 2WSR1 – teren wód powierzchniowych – wody płynące;
 - 10) KD – tereny komunikacji.
7. Dla terenów komunikacji ustala się następujący podział:
 - 1) KDD2 – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa;
 - 2) KDW3 – teren dróg wewnętrznych.
8. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu. Wszelka nowa zabudowa musi być lokalizowana zgodnie z tymi liniami. Odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających określa rysunek planu.
9. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny oraz innych obiektów o podobnym charakterze, a także dla nie będących budynkami obiektów sportowych;
 - 3) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci w granicach od 20° do 45°, z wyjątkiem terenów dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość;
 - 4) ustala się, że kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być mniejszy niż 20° i nie może być większy niż 45°, ograniczenie kąta nachylenia nie dotyczy płaszczyzn drugorzędnych w dachach wielospadowych;

- 5) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu.
10. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość.
11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla poszczególnych funkcji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe – garażowe na jeden budynek jednorodzinny oraz 2 miejsca postojowe – garażowe na jedno mieszkanie;
 - 2) zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 3) usług kultu religijnego i usług publicznych 14 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku;
12. Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu.
13. Ustala się dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, że miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
14. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się:
 - 1) remonty i przebudowę, także w sytuacji:
 - a) jeśli ich usytuowanie są niezgodne z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
 - b) jeśli ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują;
 - 2) rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - a) nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku czy obiektu do drogi publicznej;
 - 3) przy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych.
15. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale II – ustalenia szczegółowe – których wydzielenie nastąpiło przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (podziału istniejącej działki w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu).

§5

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się możliwość podziału oraz scalania w celu dokonania podziału, istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustaleń planu i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadku:
 - a) powiększania wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości,
 - b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami niniejszego planu,
 - 3) dopuszcza się przydzielenie części terenów oznaczonych symbolami **RZ** do nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach sąsiednich z zastrzeżeniem:
 - a) zakazuje się zabudowy przydzielonych części,

- b) ustala się dla przydzielonych części nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 90%;
 - 4) ustala się, że wielkość działek przeznaczonych pod następujące rodzaje zabudowy nie będzie mniejsza niż:
 - a) **900 m²** dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U**,
 - b) dla pozostałych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
 - b) w przypadku całkowicie nowych podziałów kąt nie może różnić się więcej niż 10⁰ w stosunku do istniejących na danym terenie podziałów,
 - 6) ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych, w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu;
 - 7) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki dla działek, których szerokość mieści się w parametrach wymaganego frontu, a których geometria powoduje, że odcinek przylegający do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, jest mniejszy niż wymagana minimalna wielkość.
2. Ustala się następujące zasady wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
- 1) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
 - 2) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 5 m;
 - 3) dla ulic wewnętrznych w formie sięgacza, obsługującego więcej niż 4 działki i o długości przekraczającej 50 m ustala się obowiązek wykonania zawrotki, która nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12, 5 m X 12,5 m;
 - 4) w przypadku wydzielenia zawrotki dopuszcza się uznanie jako frontu działki pełnego wymiaru tej jej granicy, która przylega do zawrotki.

§6

Ustala się, następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że elementami zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony są rowy melioracyjne i oczka wodne;
- 2) ustala się ochronę i wykorzystanie terenów zabytkowego parku oraz terenów położonych przy zbiornikach wodnych do celów turystycznych oraz usług ochrony zdrowia,
- 3) ustala się:
 - a) nakaz dostosowania usytuowania obiektów małej architektury do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew,
 - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk,
 - c) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i na obiektach małej architektury,
- 4) ustala się, że tymczasowe obiekty handlowo – usługowe mogą być lokalizowane na całym obszarze objętym planem. Ustala się, że tymczasowe obiekty handlowo – usługowe powinny mieć cechy, parametry i wskaźniki analogiczne do obiektów znajdujących się w ich sąsiedztwie;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

- b) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m powinny być cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- c) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- d) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu,
- e) ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej cokołu,
- f) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,
- g) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- h) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
- i) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych oraz od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **2WSR1** i **3WSS**.

§7

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i granicę . Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu, na których obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących te obszary.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym nie wyłączonych z produkcji leśnej lasów, pojedynczych drzew oraz zadrzewień, z zastrzeżeniem:
 - a) wyłączeniu spod ochrony określonej w ust. 3 podlegają drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia i bezpieczeństwa człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację,
 - b) odstąpienie od ochrony drzew określonej w ust. 3 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, to znaczy jeśli nie jest możliwe zagospodarowanie działki z zachowaniem pełnego drzewostanu oraz po wydaniu stosowanego zezwolenia przez właściwy organ;
 - 2) ustala się dla działek leśnych i zadrzewionych, obowiązek dokonania inwentaryzacji zieleni przed przygotowaniem projektu budowlanego;
 - 3) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
 - 4) ustala się ochronę cieków wodnych – rzeki Głuskówki zgodnie z Rozdziałem II – ustalenia szczegółowe;
 - 5) ustala się, że wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do działki budowlanej;
 - 6) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, powyższy obowiązek nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
3. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na obszarze lub przy obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
4. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar zostanie uznany za obszar ograniczonego użytkowania, to wszelkie prace na tym obszarze wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

§8

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu następujących uciążliwości:
 - 1) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
 - 2) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 3) linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
2. Na terenach położonych w zasięgu uciążliwości linii elektroenergetycznych:
 - 1) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych tych linii;
 - 2) ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia 220 kV wynosi po 34 m w każdą stronę od osi linii;
 - b) wysokiego napięcia 110 kV wynosi po 19 m w każdą stronę od osi linii,
 - c) średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii;
 - 3) dopuszcza się weryfikowanie ustalonych stref w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na terenach położonych w zasięgu możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych, znajdujących się w granicach części 1 planu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania budynków oświaty i służby zdrowia;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość;
 - 3) ustala się, że zasięg stref możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych wynosi:
 - a) drogi ekspresowej po 150 m, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających,
 - b) ulicy zbiorczej – 25 m, licząc od linii rozgraniczającej,

§9

1. Ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego oznaczonego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerem: AZP 61-65/40, w formie strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego ustala się:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopaliny oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - 3) ustala się ochronę w formie strefy konserwatorskiej następujących zabytków:
 - a) kościół w Złotokłosie (rozbudowana w latach 1935 – 37 kaplica dworska z 1845 r.), wpisany do ewidencji,
 - b) park podworski z 2. połowy XVIII w., włączony do ewidencji, pod numerem 61-65/45,
 - c) willa z lat 30-tych XX w. – budynek szkoły, włączona do ewidencji;
 - 4) wszelkie prace w strefach konserwatorskich wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
3. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za zabytek w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków, to wszelkie prace na

obszarze lub przy obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§10

Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§11

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego niniejszym planem z układem istniejącym, układem ustalonym w części 1 planu i układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Złotokłos i Szczaki;
 - 2) dopuszcza się powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego to znaczy dojazdów i dojeżdź, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, poszerzeń terenu komunikacji, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu to znaczy:
 - a) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - c) sieci gazowej dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
 - d) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej),
 - e) sieci telekomunikacyjnej,
 - f) innego uzbrojenia jeśli zaistnieje taka konieczność, w tym kanalizacji deszczowej;
 - 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem są przewody wodociągowe DN 200 w ulicach Szkolnej i Wesołej,
 - b) niezbędną przebudowę i rozbudowę w układzie pierścieniowym sieci wodociągowej rozbiorczej, opartej o te przewody;
 - 4) w zakresie wód opadowych:
 - a) ustala się obowiązek wykonania kompleksowego odwodnienia terenów, z uwzględnieniem części 1 planu, w oparciu o kanalizację deszczową lub system rowów odwadniających, albo system polegający na połączeniu obu tych rozwiązań,
 - b) dopuszcza się powstanie rowów odwadniających nieoznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemu odwadniającego,
 - c) ustala się ochronę istniejących rowów odwadniających do czasu powstania kompleksowego systemu odwodnienia Złotokłosu, poprzez:
 - zakaz zasypywania istniejących rowów odwadniających,
 - nakaz zachowania ich drożności,
 - nakaz wykonywania przepustów pod drogami realizowanymi w kolizji z rowami odwadniającymi,
 - d) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej,

- e) dopuszcza się ich odprowadzenie do rowów przydrożnych po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
 - f) ustala się że wody opadowe z jezdni i parkingów odprowadzane są po ich uprzednim podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej i do gruntu lub do rowów przydrożnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
- a) ustala się, że odbiornikami ścieków bytowo – gospodarczych będzie projektowana sieć kanalizacji ściekowej,
 - b) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia tymczasowego, w tym szczelnych szamb do czasu realizacji pełnego uzbrojenia docelowego,
 - c) ustala się obowiązek likwidacji szamba i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy,
 - d) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek zorganizowania powszechnie dostępnego systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
 - b) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
 - c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady granicach działki budowlanej,
 - d) wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem. dla obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli paliwami stałymi, pod warunkiem że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - b) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
 - c) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
 - d) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym i wewnętrznym,
 - e) dopuszcza się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia na sieci podziemne oraz istniejących stacji transformatorowych SN/NN na stacje w wykonaniu wewnętrznym,
 - f) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają obowiązujące przepisy prawa,
 - b) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,

- c) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - d) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
 - e) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 10) w zakresie sieci teletechnicznej:
- a) ustala się, zachowanie istniejącej sieci teletechnicznej,
 - b) ustala się że rozwój sieci teletechnicznej polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejących linii, a w przypadku linii napowietrznych ich wymianie na sieć kablową,
 - c) nową sieć kablową należy wykonać jako kablową w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - d) dla dróg wewnętrznych ustala się lokalizowanie infrastruktury teletechnicznej w pasie 2,0 m wzdłuż ulic wewnętrznych, licząc od linii rozgraniczającej w kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, zbiorniki retencyjne, urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu;
- 13) ustala się, że sieci energetyczne, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z energetyką oraz sieci gazowe, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z gazownictwem muszą spełniać warunki określone obowiązującymi przepisami prawa i normami a w szczególności warunki określone w:
- a) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tych założeń,
 - b) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tego planu,
 - c) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ustawy tego planu;
- 14) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac projektowych, związanych z realizacją:
- a) rurociągów gazowych powyżej DN-500,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 110 kV,
 - c) masztów i anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - d) wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m nad poziom terenu.

§12

1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.
2. Ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:
 - 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
 - 2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

§13

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów **KDd2, 2WSR1, 3WSS, 8ZL, 5RZ, 6RZ, 3ZP2**, ustala się na poziomie 1%;
- 2) dla terenów **MN/U, U5, U/ZP2, U/ZP3, UST, KDW3** ustala się na poziomie 20%.

ROZDZIAŁ II **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§14

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **23MN/U** do **25MN/U**: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
 - 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, technicznych i garażowych – funkcje te należy realizować formie pomieszczeń w budynkach;
 - 4) ustala się realizację wolnostojących budynków usługowych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce ;
 - 5) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednym budynku pod warunkiem, że partery budynków będą przeznaczone pod usługi;
 - 6) ustala się następujące parametry dla działek:
 - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m²**,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **19,0 m**,
 - 7) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **30%**,
 - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
 - 2) na fragmencie terenu **25MN/U**, oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
 - d) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę,
 - f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - g) wszystkie inwestycje w ww. strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
 - 3) zalicza się tereny **MN/U** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

§15

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **U5: teren zabudowy usługowej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług sportu, turystyki i rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług kultury;
 - 2) ustala się obowiązek nawiązania formą nowopowstających budynków do istniejącego budynku kościoła;
 - 3) ustala się następujące parametry dla działek:
 - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m²**,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **23,0 m**;
 - 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **30%**,
 - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
 - 5) ustala się w przypadku powiększenia działki oraz realizacji inwestycji wykraczającej poza granice terenu określonego na rysunku planu jako **U5**, bilansowanie miejsc parkingowych dla całej inwestycji.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
 - 2) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
 - 3) zalicza się teren **U5** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§16

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **U/ZP2: teren zabudowy usługowej oraz zieleni parkowej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług sportu, turystyki i rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług kultury;
 - 2) wskazuje się, że znajdujący się na terenie park objęty jest ochroną konserwatorską – wpisem do ewidencji;
 - 3) ustala się następujące parametry dla działek:
 - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m²**,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **23,0 m**;
 - 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż powierzchnia wydzielona na ten cel dla danej działki w rejestrze gruntów, pod warunkiem zachowania wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
 - 5) dopuszcza się, w przypadku powiększenia działki oraz realizacji inwestycji wykraczającej poza granice terenu określonego na rysunku planu jako **U/ZP2**, bilansowanie miejsc parkingowych dla całej inwestycji.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
 - 2) ustala się, że na powierzchniach pozostawionych jako biologicznie czynne obowiązuje zachowanie obecnego, parkowego charakteru zieleni;
 - 3) ustala się obowiązek adaptowania istniejąca zieleni wysokiej z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze oraz uzupełnienie zieleni niskiej;

- 4) zalicza się teren **U/ZP2** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się obowiązek uzgadniania wszystkich inwestycji na terenie z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§17

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **U/ZP3: teren zabudowy usługowej oraz zieleni parkowej.**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej funkcji usług nieuciążliwych kultu religijnego;
 - 2) wskazuje się, że znajdujący się na terenie park objęty jest ochroną konserwatorską – wpisem do ewidencji;
 - 3) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
 - 4) ustala się minimalną wielkość działki **1400 m²**;
 - 5) nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki;
 - 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż **70%**;
 - 7) dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc parkingowych z terenem **U5**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) ustala się, że na powierzchniach pozostawionych jako biologicznie czynne obowiązuje zachowanie obecnego, parkowego charakteru zieleni;
 - 2) ustala się obowiązek adaptowania istniejąca zieleni wysokiej z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze oraz uzupełnienie zieleni niskiej;
 - 3) zalicza się teren **U/ZP3** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się obowiązek uzgadniania wszystkich inwestycji na terenie z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§18

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **UST: teren usług sportu i turystyki.**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację obiektów i budynków usługowych, związanych ze sportem, turystyką i rekreacją;
 - 2) ustala się następujące parametry dla działek:
 - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **4000 m²**,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **24,0 m**;
 - 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **12,0 m**,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **60%**,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **40%**;
 - 4) przy realizacji parkingów dopuszcza się wliczenie do powierzchni biologicznej powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia;
 - 2) ustala się, że na fragmentach terenu, oznaczonego na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
 - d) zakazuje się roślinności, która może osiągnąć wysokość powyżej 2 m, z wyjątkiem tych roślin drzewiastych i krzaczastych, które nie przekroczą wymaganej wysokości przez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne, pod warunkiem że takie zabiegi pielęgnacyjne będą prowadzone,
 - e) wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;

- 3) zalicza się teren **UST** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
1. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) na fragmencie terenu, oznaczonym na rysunku planu jako strefa ochrony konserwatorskiej zakazuje się prac ziemnych które mogą naruszyć strukturę gruntu poniżej warstwy ornej (około 30 cm);
 - 2) dopuszcza się zabudowę kubaturową na fragmencie terenu, oznaczonym na rysunku planu jako strefa ochrony konserwatorskiej pod warunkiem:
 - a) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - b) przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - c) uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem.

§19

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **3ZP2: tereny zieleni parkowo – rekreacyjnej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia oraz uzupełnienie zieleni niskiej;
 - 2) ustala się realizację atrakcyjnych widokowo miejsc odpoczynku i spotkań mieszkańców przez lokalizowanie małej architektury o charakterze dekoracyjnym oraz w postaci rzeźb;
 - 3) ustala się dla niezadrzewionych fragmentów terenu organizowanie terenów parkowych zielenią niską;
 - 4) ustala się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku,
 - 5) ustala się że cały teren jest jedną działką.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) ustala się że minimum **80%** działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną;
 - 2) ustala się, że na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 110 kV zakazuje się roślinności, która może osiągnąć wysokość powyżej 2 m, z wyjątkiem tych roślin drzewiastych i krzaczastych, które nie przekroczą wymaganej wysokości przez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne.

§20

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów **5Rz i 6Rz: tereny trwałych użytków zielonych**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się pozostawienie terenów w stanie naturalnym;
 - 2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenów jako łąki i pastwiska;
 - 3) ustala się zakaz przekształcania na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze i lasy;
 - 4) dopuszcza się adaptacje dla funkcji rekreacji;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną;
 - 6) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

§21

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **8ZL: tereny leśne**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej przepisami prawa a służącej gospodarce leśnej;
 - 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.

§22

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **3WSs: teren wód powierzchniowych – wody stojące – stawy**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się obowiązek ochrony stawu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik stawu, albo zanieczyszczenie znajdującej się w nim wody;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) likwidację grobli,
 - b) wykorzystanie stawu do celów rekreacyjnych;
 - 2) wszelkie inwestycje na fragmentach terenu, oznaczonych na rysunku planu jako strefy uciążliwości linii energetycznych 110 kV i 220 kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

§23

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu **2WSR1: teren wód powierzchniowych – wody płynące**: rzeka Głokówka.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się zakaz zasypywania, kanalizowania, grodzenia nieruchomości w poprzek rzeki i kanału w sposób uniemożliwiający swobodny przepływ wody;
 - 2) ustala się zakaz uszkodzania brzegów i zaśmiecania;
 - 3) ustala się obowiązek uzgadniania z organem prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką i kanałem, w szczególności przejść rurociągami i przewodami pod ich dnem i zrzutów ścieków;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie terenu do celów rekreacyjnych przy zagospodarowywaniu terenu **3ZP2**;
 - 5) wszelkie inwestycje na fragmentach terenu, oznaczonych na rysunku planu jako strefy uciążliwości linii energetycznych 110 kV i 220 kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

§24

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów **KD: tereny komunikacji**, w tym:
 - 1) teren dróg publicznych – ulica dojazdowa o symbolu **KDD2**;
 - 2) teren dróg wewnętrznych o symbolu **KDW3**;
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **KDD2**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
 - 2) w liniach rozgraniczających należy:
 - a) umieścić uzbrojenie inżynierskie: sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, linie średniego i niskiego napięcia, oświetlenie uliczne, kanalizację teletechniczną, studnie kablowe, szafy kablowe,
 - b) zagospodarować wody opadowe,
 - c) zarezerwować trasy dla sieci gazowych poza jezdnią,
 - 3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się:
 - a) poprowadzenie ścieżki rowerowej,
 - b) parkowanie;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **KDW3**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;

- 2) w liniach rozgraniczających należy:
 - a) wykonać nawierzchnię utwardzoną bez podziału na jezdnię i chodnik,
 - b) umieścić oświetlenie uliczne,
 - c) zarezerwować trasy dla sieci gazowych;
- 3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie innych niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III **PRZEPISY KOŃCOWE**

§25

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piaseczna.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie
Nr 225/XI/2011 z dnia 24.08.2011 r.**

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Złotokłós

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar objęty planem, określony w uchwale jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotokłós - część 2, obejmuje teren ograniczony:

- 1) północno wschodnią granicą administracyjną wsi Złotokłós;
- 2) zachodnią i północno zachodnią granicą brzegu rzeki Głuskówki;
- 3) północno wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Mrokowskiej;
- 4) północno zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Piaseczyńskiej.

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem terenów położonych w sąsiedztwie planowanej drogi ekspresowej. Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów a jednocześnie pomoże ograniczyć uciążliwość planowanej inwestycji dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej po wschodniej stronie ul. Piaseczyńskiej. Uchwalenie planu pozwoli zagospodarować tereny, które w procedurze jego sporządzania uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym poszerzenie ulic do parametrów dróg publicznych.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotokłós.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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 ze zm.).

Udział społeczeństwa w postępowaniu przedstawia się następująco:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło jedenaście wniosków, z czego dziesięć dotyczyło zmiany przeznaczenia działek rolnych i leśnych na cele budowlane, a jeden ustanowienia wsi Złotokłós terenem przeznaczonym wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i drobne usługi. Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. W pierwszej dyskusji publicznej (2008 r.) uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Druga dyskusja publiczna (2010r.) zdominowana była zagadnieniem odwodnienia wsi Złotokłós, w związku z licznymi podtopieniami terenów wsi. Po pierwszym wyłożeniu uwagi złożyło 32 osoby – łącznie 62 uwagi, 46 z nich zostało uwzględnione przez Burmistrza. Dotyczyły głównie rozszerzenia przeznaczenia terenów mieszkaniowych na mieszkaniowo usługowe, zmian w przebiegu projektowanych ulic drugorzędnych oraz korekt w ustaleniach projektu planu. Część uwag była nie możliwa do uwzględnienia ze względu na ustalenia obowiązującego studium i uwarunkowania wynikające z przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (10 uwag) oraz przepisów odrębnych. Po drugim wyłożeniu uwagi złożyły 22 osoby – łącznie 53 uwagi, z czego 9 dotyczyło części 2 planu. Z pozostałych 44 uwag uwzględnione zostały 23 uwagi w całości i 7 w części. Uwagi te były głównie związane powtórzeniem zagadnień poruszonych w czasie dyskusji publicznej, ale również dotyczyły zagadnień komunikacyjnych, zmniejszenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zwiększenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Podobnie jak przy pierwszym wyłożeniu części uwag nie można było uwzględnić bez wcześniejszej zmiany obowiązującego studium. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.