



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 czerwca 2023 r.

Poz. 7365

UCHWAŁA NR LXXIII/464/23 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 24 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/330/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. zmienionego uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwałą Nr XL/277/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 maja 2021 r. i uchwałą Nr LXX/443/23 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 1 marca 2023 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej przegrody budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy:
 - a) przebudowy, nadbudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania i izolacji cieplnej budynków istniejących,
 - b) podziemnych części budynków,
 - c) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje (klasy), których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywaną w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu;
- 9) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji dachowej wspartej na słupach, posiadający nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za ścianę.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE-US**;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **IW**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 7. **Zasady ochrony, kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:**

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej klasy zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem informacyjnym [*KDZ – ul. Warszawska*],
 - b) 5 m i 10 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej klasy dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem informacyjnym [*KDD – ul. Szarych Szeregów*],
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD (ul. Szarych Szeregów);
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Gawarskiego),

- e) 5 m i 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD (ul. Różana),
 - f) 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, 3KDD (ul. Wrzosowa), 4KDD (ul. Zawilec), 5KDD (ul. Niezapominajki) i 6KDD (ul. Tulipanowa);
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 15m;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 2 i 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 6) przepisu zawartego w pkt 5 nie stosuje się w przypadku:
 - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt albo urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 10 pkt 3;
 - 7) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej;
 - 8) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
 - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub szarej albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, tytan i cynk,
 - b) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajduje się rów melioracyjny, dla którego dopuszcza się:
 - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
- 5) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenu mieszkaniowo-usługowego,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu UE-US jako terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie działek:
 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MW, UE-US i U jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - 200 m² na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IW,
 - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW, UE-US i U nie mniejszą niż 20 m,
 - d) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IW nie mniejszą niż 2 m,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi 80°-100°.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia:
 - a) droga publiczna klasy zbiorczej, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDZ -ul. Warszawska],
 - b) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Gawarskiego);
- 2) drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3 na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja i/lub przy drodze wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
 - dopuszcza się możliwość bilansowanie 1 miejsc do parkowania na dwa samochody (tzw. stanowiska zależne) jako 2 miejsca do parkowania,
 - c) dla usług edukacji – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

- d) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 20 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - e) dla budynku usługowego niewymienionego w lit c-d nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - f) dla terenu usług IU – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla terenu wodociągów IIW – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 6) miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej funkcji;
- 7) nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pierwszej kolejności w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, w drogach, w tym drogach wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 3 lub wzdłuż granic działek budowlanych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
 - b) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w granicach terenu wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem IIW, wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w granicach której obowiązują nakazy i zakazy określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki i/lub do istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
 - b) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie z sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
- b) dopuszczenie wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
- b) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;

10) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;

11) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US;
- 3) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem IW.

§ 14. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z wyłączeniem usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie i myjnie samochodowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki usługowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,

- wiaty nie większa niż 4 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,

g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,

h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,

j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:

a) 800 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

b) 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) dopuszczalne wolno stojące budynki usługowe,

c) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,

- budynki usługowe nie większa niż 8 m,

- budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,

- wiaty nie większa niż 4 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,

g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,

h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,

j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz budowy wolno stojących budynków usługowych, garażowych i gospodarczych,

b) lokale usługowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 18 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,1,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 3,0,
 - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m².

§ 18. Dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi edukacji,
 - b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe nie większa niż 12 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i wiaty nie większa niż 6 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
 - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 19. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja usług związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego w szczególności z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz usług komercyjnych,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

- h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
- i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
- 3) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m².

§ 20. Dla terenu wodociągów oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki nie większa niż 12 m,
 - budowli wieżowego zbiornika wody nie większa niż 45 m,
 - wiaty nie większa niż 6 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) w granicach terenu wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, o której mowa w par. 11 pkt 4 lit. c.

§ 21. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Klasa drogi	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1KDD	ul. Gawarskiego	dojazdowa	zmienna od 2,0 m do 3,2 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
2.	2KDD	bez nazwy	dojazdowa	zmienna od 13,3 m do 14,2 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
3.	3KDD	ul. Wrzosowa	dojazdowa	8,5 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
4.	4KDD	ul. Zawilec	dojazdowa	8,5 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej

5.	5KDD	ul. Niezapominajki	dojazdowa	8,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
6.	6KDD	ul. Tulipanowa	dojazdowa	8,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
7.	7KDD	ul. Różana	dojazdowa	10 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
8.	8KDD	ul. Szarych Szeregów	dojazdowa	5,5 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn przyjętego uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 16 listopada 2000 r. Nr 137, poz. 1291).

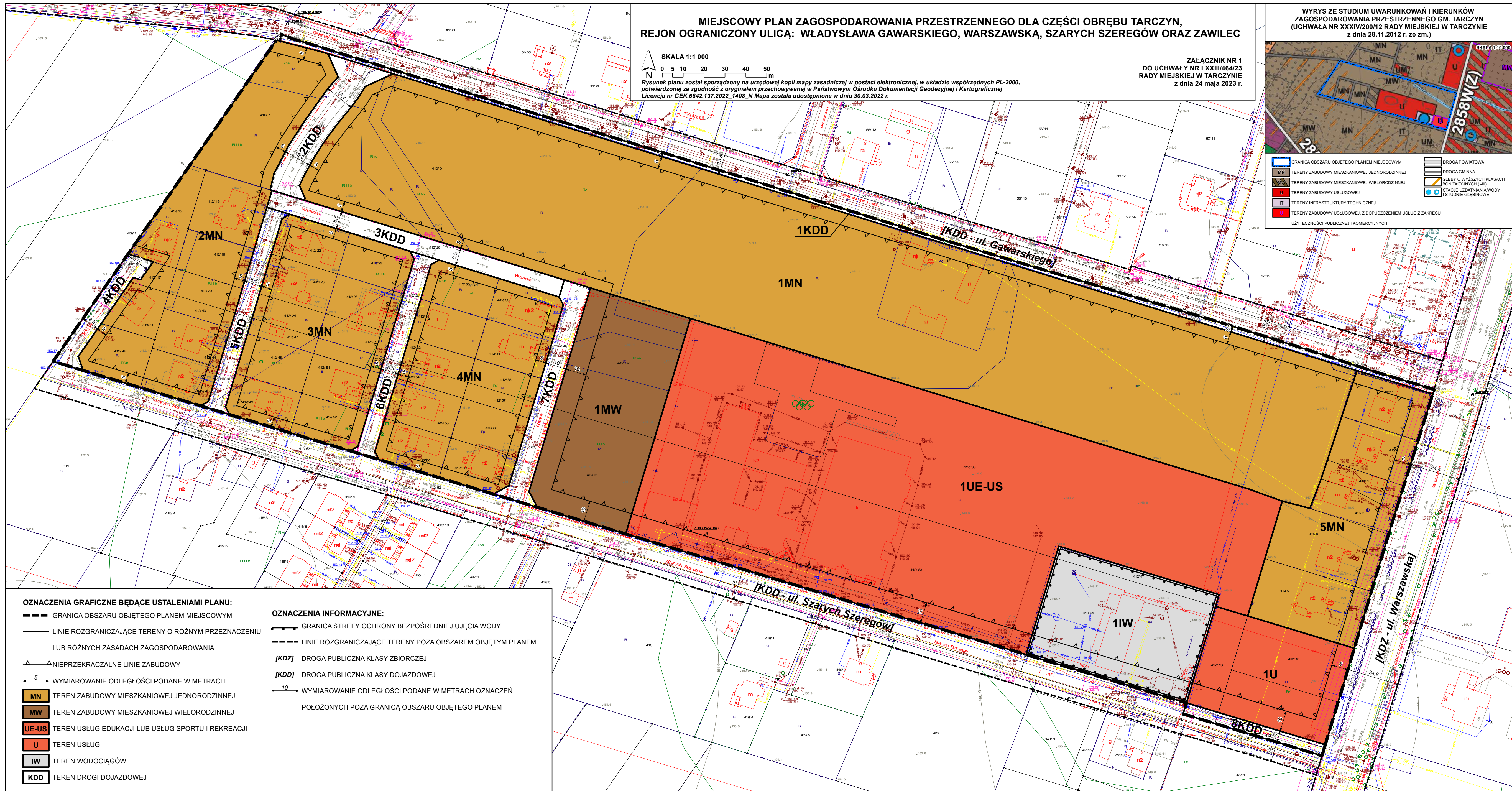
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady

Mirosław Stanisław Faliszewski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/464/23

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia 24 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w par. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/464/23

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia 24 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 19 kwietnia 2023 r., podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 13 marca 2023 r. do 4 kwietnia 2023 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/464/23

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia 24 maja 2023 r.

Zalacznik4.xades