



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 stycznia 2022 r.

Poz. 610

### UCHWAŁA NR XLVII/310/21 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 23 listopada 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XX/166/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 10 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, 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. i uchwałą Nr XL/277/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 maja 2021 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice zostały wyznaczone na załączniku graficznym do uchwały Nr XX/166/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 10 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn.

3. 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 obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem, chronionych krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia w/w przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tarczyn, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak powyższej problematyki;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwu spadowy 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania lub zabudowy dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym numer i przeznaczenie terenu;
- 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym, w szczególności zdrowia, administracji publicznej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego;
- 10) **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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) kapliczka ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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 terenu**:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MW**;
- 2) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UP**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.UMN** i **2.UMN**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD** i **3.KDD**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDW**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - a) zmiennej od 4,7 m do 9,2 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Warszawskiej),
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD (ul. Czarnckiego),
  - c) 7,5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDD (ul. Reszki) i 3.KDD (ul. Pocztovej),
  - d) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW (ul. Poprzecznej);
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, podana w pkt 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 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. 11 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 nierdzewną, 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) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowy mieszkaniowej i 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) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
  - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UMN i 2.UMN jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu kapliczkę z początku XX w. ujętą w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) ochronę formy i detalu wykończenia,
  - b) możliwość zmiany miejsca posadowienia w ramach terenu 3.KDD i 1.MW.

#### **§ 10. 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 jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MW nie mniejszą niż 40 m,
  - c) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UP nie mniejszą niż 20 m,
  - d) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UMN i 2.UMN nie mniejszą niż: – 18 m – dla budynku wolno stojącego, – 12 m – dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 80<sup>0</sup>-100<sup>0</sup>.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne:
  - a) klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu symbolem: 1.KDZ (ul. Warszawska),
  - b) klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD (ul. Czarneckiego), 2.KDD (ul. Reszki) i 3.KDD (ul. Poczta);
- 2) drogi wymienione w pkt 1 oraz droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDW (ul. Poprzeczna) 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;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3 na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja oraz przy drodze wewnętrznej, o której mowa w pkt 3;
- 6) liczba miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, – dopuszcza się możliwość bilansowanie 1 stanowiska postojowego na dwa samochody (tzw. stanowiska zależne) jako 2 stanowiska postojowe, – dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych dla lokali usługowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
  - c) dla usług zdrowia – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług nie wymienionych w pkt c nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

7) nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

## **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, w drogach wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu lub wzdłuż granic działek budowlanych, z zachowaniem wzajemnych odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku symbolami: 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 1.KDW 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;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej zlokalizowanego wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku symbolami: 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 1.KDW 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;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej zlokalizowanego wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku symbolami: 1.KDZ, 2.KDD, 3.KDD i 1.KDW 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;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
  - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszczenie wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) 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 oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

**§ 13. 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.

**§ 14. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym** – plan wyznacza:

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**§ 15. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** – ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, UP i UMN;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, KDD i KDW.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi, w tym usługi publiczne,
  - b) lokale usługowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne i parkingi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
  - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 18 m z wyjątkiem wiat, o których mowa w lit. e,
  - d) maksymalna wysokość wiat 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 2,0,
  - i) dachy płaskie,

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne, parkingi;
- 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 garaże i budynki gospodarcze;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, z wyjątkiem budynków wymienionych w lit. d,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat 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 1,5,
  - i) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.UMN** i **2.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe wolno stojące lub wyodrębniony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z wyjątkiem budynków wymienionych w lit. e,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 6 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - 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 0,8,
  - j) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.



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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) stanowiska postojowe;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1.KDZ	ul. Warszawska	zmienna od 10 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii powiatowej

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD**, **2.KDD** i **3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) stanowiska postojowe;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1.KDD	ul. Czarneckiego	5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniem
2.	2.KDD	ul. Reszki	zmienna od 6,5 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniem
3.	3.KDD	ul. Poczтовая	zmienna od 7,6 m do 9,4 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniem

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Szerokość pasa drogowego w granicach planu	Informacje
1.	1.KDW	ul. Poprzeczna	zmienna od 4,7 m do 6,1 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga wewnętrzna

#### Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) 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);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 157, obręb Tarczyn przyjętego uchwałą Nr III/27/18 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 6 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 488);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ul. Bronisława Reszki i ul. Pocztovej przyjętego uchwałą Nr XXX/210/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 11 sierpnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r., poz. 9214).

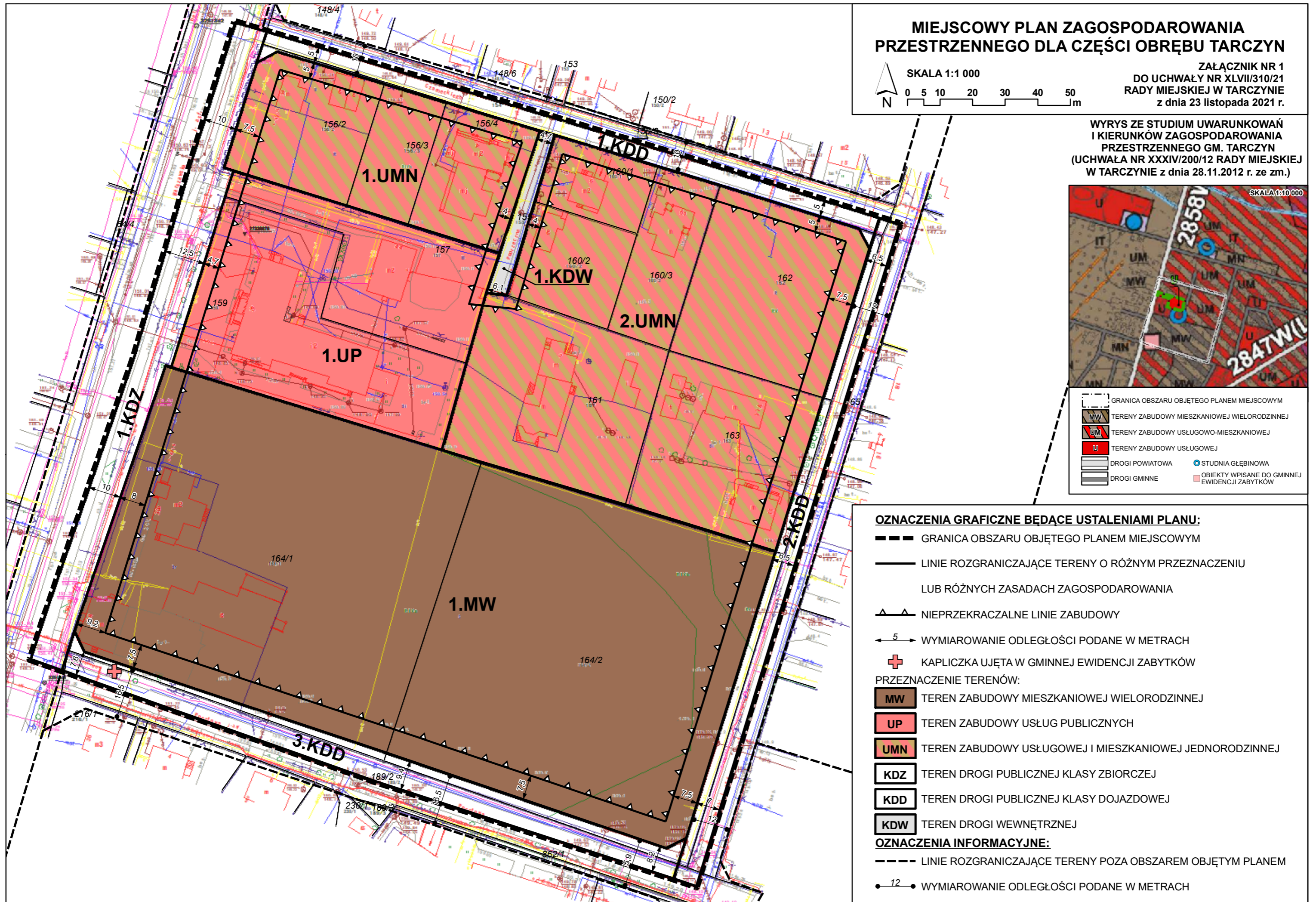
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

§ 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**

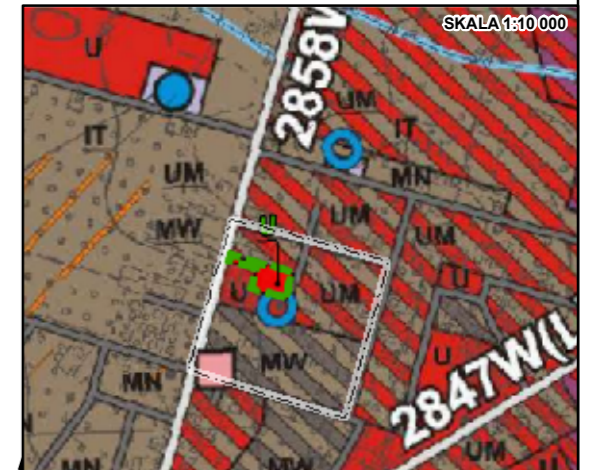


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU TARCZYŃ**

SKALA 1:1 000  
 0 5 10 20 30 40 50 m

ZAŁĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR XLVII/310/21  
 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYŃ  
 z dnia 23 listopada 2021 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. TARCZYŃ (UCHWAŁA NR XXXIV/200/12 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYŃ z dnia 28.11.2012 r. ze zm.)



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM		STUDNIA GŁĘBINOWA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ		
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		
	DROGI POWIATOWA		
	DROGI GMINNE		

**OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- KAPLICZKA UJĘTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UP** TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UMN** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/310/21  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 23 listopada 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, 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 w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. 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.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/310/21  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 23 listopada 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 29 października 2021 r., podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 24 września 2021 r. do dnia 15 października 2021 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/310/21

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia 23 listopada 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**