

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Tarczyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/43/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 26 kwietnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Tarczyna, Rada Miejska w Tarczynie po stwierdzeniu zgodności niniejszego miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarczyn, uchwalonego uchwałą Nr XVI/139/2000 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2000 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Tarczyna.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.
4. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 10,88 ha, w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr VIII/43/07 Rady Miejskiej w Tarczynie.

§ 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych lub odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, a także ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 7) przeznaczeniu zamiennym – rozumie się przez to, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi może w całości lub w części zastąpić funkcję zabudowy albo sposób zagospodarowania określone jako przeznaczenie podstawowe,
- 8) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) zabudowie wielorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne, albo zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi,
- 10) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej lub pierzejowej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a także zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 11) zabudowie usługowej – rozumie się przez to budynki lub budowle służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 12) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi, dla których nie jest ani nie może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 14) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 15) intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 17) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach w stosunku do powierzchni działki,
- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, balkonów, schodów wejściowych, podestów, które mogą być wysunięte do 1,3 m przed tę linię,
- 19) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to linię, na której musi stać ściana frontowa budynków,
- 20) maksymalnej lub minimalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną, odpowiednio największą lub najmniejszą, wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wejściem do pomieszczeń

gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów odgromnikowych, anten, kominów,

- 21) terenie o charakterze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć teren o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne,
- 22) powierzchni sprzedaży – rozumie się przez to powierzchnię sprzedaży zgodnie z art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 23) informacji komercyjnej – rozumie się przez to znaki i szyldy umieszczane na budynku mieszczącym działalność, której te znaki lub szyldy dotyczą, oraz zwiastuny szyldów i tablice informacyjne umieszczane na bramie wejściowej działki będącej miejscem tej działalności, a także znaki, tablice i zwiastuny umieszczone na terenach prywatnych lub objętych innymi formami własności,
- 24) reklamie – rozumie się przez to inne niż informacja komercyjna określona w pkt. 23: tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenach prywatnych lub objętych innymi formami własności.

### § 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, odnosi ustalenia uchwały do obszaru planu.
2. Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznaczają się za pomocą symboli literowych oraz numerów kolejnych.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
  - 1) granica obszaru planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) wydzielenia jednostek terytorialnych ulic o różnych klasach i kategoriach, nie stanowiące linii rozgraniczających terenów komunikacji,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna,
  - 7) oznaczenie obiektów objętych ochroną konserwatorską,
  - 8) miejsca pamięci narodowej, krzyż, pomnik,
  - 9) oznaczenie pierzei ulic wymagających szczególnie starannego opracowania elewacji budynków pod względem architektonicznym,
  - 10) zieleń urządzona w granicach placów miejskich,
  - 11) oznaczenie symbolem graficznym i skrótem nazwy drzew i szpalerów drzew o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych,
  - 12) oznaczenie ścieżki rowerowej.
4. Następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia wynikające z przepisów szczególnych lub odrębnych:
  - 1) oznaczenie zespołu kościoła pod wezwaniem św. Mikołaja Biskupa, objętego ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków,
  - 2) oznaczenie drzewa – pomnika przyrody wraz ze strefą ochronną,
  - 3) oznaczenie granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 4) granica strefy ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV,
  - 5) granica strefy ochronnej gazociągu średniego ciśnienia 300 mm.
5. Następujące oznaczenia graficzne stanowią informację:
  - 1) granice prawne działek ewidencyjnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

- 2) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 KV,
  - 3) przebieg gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 300 mm,
  - 4) orientacyjny przebieg ulic poza obszarem planu.
6. Dla terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w rozdziale 2 i w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### § 4

#### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i kolejnym numerem:
  - 1) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - 2) **MW** – teren zabudowy wielorodzinnej,
  - 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - 4) **UM** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) **UM/UA** – tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej i usług administracji,
  - 6) **UKr** – teren obiektów kultu religijnego,
  - 7) **UK** – teren usług kultury,
  - 8) **UO** – teren usług oświaty,
  - 9) **UA** – teren usług administracji.
  - 10) **UI** – teren przeznaczony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - 11) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - 12) **KPP** – tereny placów miejskich,
  - 13) tereny ulic stanowiących drogi publiczne według klasyfikacji:
    - a) **KDG** – ulice główne,
    - b) **KDZ** – ulice zbiorcze,
    - c) **KDL** – ulice lokalne,
    - d) **KDD** – ulice dojazdowe,
  - 14) **KDWp** – teren drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej,
  - 15) **E** – tereny infrastruktury technicznej: stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV.
3. Ustala się następujące tereny jako przeznaczone do realizacji celów publicznych:
  - 1) teren usług administracji oznaczony symbolem 4 UA oraz tereny, których przeznaczeniem zamiennym są usługi administracji, oznaczone symbolami 2 UM/UA i 3 UM/UA,
  - 2) teren przeznaczony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, oznaczony symbolem 7 UI,
  - 3) tereny placów miejskich oznaczone symbolami 1 KPP, 2 KPP i 3 KPP,
  - 4) tereny istniejących i projektowanych ulic stanowiących drogi publiczne, oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy dla wskazanych w planie terenów o zabudowie pierzejowej lub ukształtowanej przez istniejącą zabudowę.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; obowiązują odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic określone w ustaleniach dla terenów.
3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych i odtwarzanych.
4. Dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami; zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku.
5. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni całkowitej, liczonej razem z powierzchnią obiektów towarzyszących, większej niż 800 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>.
6. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 7.
7. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki, nie związanych trwale z gruntem; lokalizacja obiektów sezonowych w granicach terenów o charakterze przestrzeni publicznej nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani uszkodzenia posadzki ulic i placów oraz zadrzewień.
8. Cechy sezonowych kiosków i stoisk lokalizowanych w granicach terenów o charakterze przestrzeni publicznej – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednoczone dla całego obszaru o charakterze przestrzeni publicznej lub dla wyodrębnionych wewnątrz urbanistycznych.
9. Wyznacza się pierzeje ulic wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz elewacje przyuliczne budynków na terenach: 1 UM, 2 UM/UA, 3 UM/UA, 4 UM, 5 UM, 6 UM, 2 UK, 4 UA, 5 U, 6 U, 8 U, 9 U i 10 U, jako wymagające szczególnie starannego opracowania elewacji frontowych pod względem architektonicznym, w tym kolorystyki.
10. Na obszarze planu przy lokalizacji nowej zabudowy oraz przy odtwarzaniu, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów obowiązują następujące zasady:
  - 1) formę architektoniczną budynków należy dostosować do historycznej zabudowy miejskiej,
  - 2) dla budynków nowych i odtwarzanych lokalizowanych w zabudowie pierzejowej, wskazanej oznaczeniem graficznym na rysunku planu, obowiązuje sytuowanie frontu budynku w linii pierzei oraz obu ścian bocznych w granicach działek budowlanych; dojazd do działek zgodnie z ustaleniami dla terenów – z wyjątkiem określonym w § 14 ust. 4.2. pkt 5,
  - 3) w linii zabudowy pierzejowej nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych,
  - 4) podział terenów na działki budowlane oraz lokalizacja i kształtowanie zabudowy na terenach z zabudową pierzejową musi zapewniać dostęp pojazdów straży pożarnej,

- pogotowia ratunkowego i obsługi technicznej miasta do wszystkich obiektów na działkach budowlanych,
- 5) układ kalenicy głównej budynków w zabudowie pierzejowej równoległy do linii rozgraniczających Rynku i ulic,
  - 6) układ kalenicy głównej pozostałych budynków mieszkalnych i usługowych równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy albo równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
  - 7) w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę klinkierową, kamień, drewno,
  - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych i plastikowych, drobnych elementów ceramicznych i lusterek, oraz imitujących pokrycie dachu,
  - 9) dopuszcza się następujące kolory elewacji:
    - a. naturalne kolory materiałów budowlanych wymienionych w pkt 7,
    - b. jasne pastelowe kolory odpowiadające kolorom naturalnego kruszywa,
    - c. inne jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych, zharmonizowane z budynkami sąsiednimi,
  - 10) dachy budynków w zabudowie pierzejowej w układzie kalenicowym, symetrycznie pochyle, dwuspadowe lub dwuspadowe z przyczółkami,
  - 11) dachy pozostałych budynków jednorodzinnych i usługowych symetrycznie pochyle, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych oraz dachów polskich łamanych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; kąt nachylenia dachów od 30° do 45°, dostosowany do kąta nachylenia dachów budynków sąsiednich; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a górnej 30°, z tolerancją 5°,
  - 12) dla budynków wielorodzinnych dopuszcza się ponadto stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia od 0° do 15°,
  - 13) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 0° do 15° oraz od 30° do 45°,
  - 14) w granicach strefy konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blaszaną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązowych; na pozostałym obszarze planu dopuszcza się ponadto zastosowanie dachówki bitumicznej oraz odcienie koloru szarego.
11. Obszar planu, z wykluczeniem terenów oznaczonych symbolami: 1 UKr, 2 UK, 3 UO, 1 KPP i 2 KPP wskazuje się do rewitalizacji terenów i rewaloryzacji zabudowy.
12. Ustala się następujące zasady rewitalizacji i rewaloryzacji obszaru:
- 1) celem rewaloryzacji istniejącej zabudowy jest przywrócenie wartości historycznych i zabytkowych układu urbanistycznego Tarczyna ukształtowanego w 1 poł. XIX w. w dostosowaniu do wymagań współcześnie pełnionych funkcji, oraz uzyskanie właściwych standardów użytkowych,
  - 2) rewitalizacją obejmuje się tereny z rozproszoną zabudową, bez prawidłowo wykształconej sieci ulic oraz uzbrojenia technicznego, w celu harmonijnego uzupełnienia zabudowy i uporządkowania terenów,
  - 3) rewitalizacja terenów i rewaloryzacja zabudowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna musi uwzględniać zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w § 7, oraz ustalenia planu miejscowego,

- 4) rozbudowa i przebudowa budynków istniejących, budowa nowych budynków oraz modernizacja ulic powinny uwzględniać następujące działania oraz parametry, ustalone w planie:
  - a. postuluje się zachowanie historycznych podziałów działek w granicach układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską; obowiązuje zachowanie drobnej skali zabudowy harmonizującej z istniejącą zabudową z lat dwudziestych XX w. – z zastrzeżeniem pkt b,
  - b. dopuszcza się łączenie kilku działek sąsiednich dla utworzenia działki budowlanej oraz budowę jednego budynku w zabudowie pierzejowej, pod warunkiem wyróżnienia w elewacji frontowej części odpowiadających historycznym podziałom działek lub o innych szerokościach, przy czym szerokość wyróżnionej części elewacji nie może być większa niż 20,0 m, z wyjątkami określonymi w ustaleniach dla terenów,
  - c. zachowanie w pierzejach ulic niewielkich różnic w wysokości, zastosowanych materiałach, ukształtowaniu dachu i kolorystyce budynków, dla podkreślenia historycznych podziałów działek,
  - d. dostosowanie wysokości nowych, odtwarzanych i przebudowywanych budynków do wysokości wybranego budynku sąsiedniego, z uwzględnieniem maksymalnej i minimalnej wysokości budynków w metrach ustalonej dla terenów oraz ustaleń pkt c,
  - e. stosowanie naturalnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji oraz dachów zgodnie z ustaleniami planu,
  - f. stosowanie szlachetnych materiałów budowlanych, o zróżnicowanych kolorach, na posadzki placów miejskich 1 KPP, 2 KPP i 3 KPP, stanowiących tereny o charakterze przestrzeni publicznej – kostki granitowej w odcieniach koloru szarego, czarnej kostki bazaltowej, płyt żółtego i czerwonego piaskowca, bruku z kamieni polnych i ociosanej kostki kamiennej,
  - g. w Rynku oraz na terenach ulic o charakterze przestrzeni publicznej obowiązuje wyróżnienie kolorem ścieżek rowerowych, chodników oraz pasaży pieszych w poziomie posadzki ulicy lub placu,
  - h. wyposażenie terenów o charakterze przestrzeni publicznej w obiekty małej architektury: ławki, balustrady, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, pomniki, latarnie, fontanny i inne,
  - i. wyodrębnienie w granicach Rynku wewnątrz urbanistycznych o różnych funkcjach: otwartej części placu pozwalającej na zgromadzenia mieszkańców i imprezy okolicznościowe, części zagospodarowanej zielenią jako skweru miejskiego, oraz placów postojowych;
- 5) ustala się następujące zasady rewitalizacji terenów z zabudową rozproszoną:
  - a) rodzaj, funkcja i parametry zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
  - b) układ ulic stanowiących drogi publiczne wskazany na rysunku planu.
13. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających,
  - 2) w granicach terenu 5 UM od strony drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 19 KDWp dopuszcza się cofnięcie linii ogrodzeń,
  - 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
  - 4) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych ani ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu.
14. W zakresie lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych ustala się:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna obowiązuje zakaz umieszczania reklam w rozumieniu § 2 pkt. 24,
  - 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się stosowanie informacji komercyjnej w rozumieniu § 2 pkt. 23, a także znaków, szyldów, tablic i zwiastunów, w tym stanowiących informację turystyczną, z następującymi ograniczeniami:
    - a. usytuowanie znaków, tablic i zwiastunów na terenach ulic wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
    - b. powierzchnia znaków i szyldów umieszczanych na budynkach nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>,
    - c. znaki i szyldy mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych,
    - d. na bramie wejściowej działki będącej miejscem działalności dopuszcza się umieszczenie zwiastuna szyldu lub tablicy informacyjnej dotyczącej tej działalności, o wymiarach nie przekraczających 30 x 40 cm,
    - e. zakazuje się umieszczania znaków, szyldów, tablic i zwiastunów na drzewach i w obrębie ich koron, na ogrodzeniach oraz na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
  - 3) na obszarze planu poza strefą ochrony konserwatorskiej dopuszcza się umieszczanie reklam i informacji komercyjnej, oraz znaków, szyldów, tablic i zwiastunów, w tym stanowiących informację turystyczną, z następującymi ograniczeniami:
    - a. usytuowanie znaków, tablic i zwiastunów na terenach ulic wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
    - b. powierzchnia znaków umieszczanych na budynkach nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>,
    - c. zakazuje się umieszczania znaków, szyldów, tablic i zwiastunów na drzewach i w obrębie ich koron, na ogrodzeniach oraz na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
15. Ustala się zasadę kształtowania budynków i budowli ogólnodostępnych w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym.

## § 6

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r.; przebieg granicy jest wskazany na rysunku planu.
2. Dla terenu położonego w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczególnych dotyczących zasad zagospodarowania w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Wskazuje się pomnik przyrody – kasztanowiec zwyczajny, nr rejestru 1033, wysokość 16,0 m, pierśnica 2,7 m; drzewo wraz ze strefą o promieniu 15,0 m od pnia objęte jest ochroną prawną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu nie występują inne, poza wymienionymi w ust. 1 i 3, obszary i obiekty chronione określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody.
5. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi; z wyjątkiem dróg oraz inwestycji infrastrukturalnych dopuszczonych niniejszym planem.



6. Wynikająca z działalności usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość hałasowa, nie może wykroczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
7. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i nowopowstającej zabudowy, poprzez określenie następujących dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oświaty 3 UO oraz na terenie kościoła 1 UKr: 55 dBA w porze dnia i 50 dBA w porze nocy,
  - 2) na pozostałych terenach: 60 dBA w porze dnia i 50 dBA w porze nocy.
8. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
9. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami dla terenów.
10. Wskazuje się drzewa o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, określone oznaczeniem graficznym i skrótem nazwy na rysunku planu, do zachowania poprzez właściwe usytuowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu – o ile usunięcie drzew nie jest niezbędne dla uwzględnienia potrzeb wynikających z remontów, przebudowy i budowy inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.
11. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani zagrożone powodzią.
12. Obejmuje się ochroną krajobraz kulturowy centrum Tarczyna, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej; ochroną obejmuje się historyczny układ ulic i placów, oraz funkcje, ukształtowanie i skalę zabudowy.

## § 7

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną układ urbanistyczny Tarczyna z 1 poł. XIX w., w granicach niniejszego planu miejscowego; granica strefy ochrony konserwatorskiej określona jest na rysunku planu.
2. Ochroną obejmuje się:
  - 1) historyczny układ Rynku i ulic wylotowych,
  - 2) zachowane pierzeje ulic i linię zabudowy, wyznaczoną zabudową z okresu międzywojennego,
  - 3) skalę i charakter zabudowy,
  - 4) ekspozycję widokową na kościół p.w. Świętego Mikołaja, stanowiący dominantę architektoniczną,
  - 5) formy dachów – kształt i kąt nachylenia,
  - 6) historyczną kompozycję przestrzenną.
3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się zasadę podporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów wymaganiom ochrony wartości kulturowych poprzez:
  - 1) ustalenie obowiązującej linii zabudowy w pierzejach ulic,

- 2) ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - 3) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem, w tym dachów pochyłych o wyznaczonym kształcie i kącie nachylenia,
  - 4) nakaz szczególnie starannego opracowania pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzejach ulic wskazanych na rysunku planu; zgodnie z ustaleniami dla terenów.
4. Wskazuje się obiekt objęty ochroną prawną: zespół kościoła parafialnego p. w. Świętego Mikołaja Biskupa, wpisany do rejestru zabytków województwa warszawskiego pod nr 1110/71; ochroną obejmuje się:
- 1) budynek kościoła XVI w., murowany, przebudowany w latach 1623 – 1630 i 1840 – 1842,
  - 2) dzwonnice klasycystyczną z 1842 r., murowaną,
  - 3) prospekt organowy z XVII w.,
  - 4) ambonę z 1 poł. XVIII w.,
  - 5) cmentarz przykościelny z nagrobkami z XIX w.,
  - 6) zabytki ruchome stanowiące wyposażenie kościoła,
  - 6) ogrodzenie murowane z XIX w.,
- zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące budynki o wartościach architektonicznych i historycznych, wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu:
- 1) budynek mieszkalny, Rynek nr 9,
  - 2) budynek mieszkalny, Rynek nr 14.
6. Wszelkie działania związane z remontami, przebudową lub nadbudową obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. W przypadku znalezienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.
8. Ochroną obejmuje się rzeźbę – fontannę na Rynku, przedstawiającą jabłko jako symbol Tarczyna, stanowiącą dobro kultury współczesnej.
9. Ochroną obejmuje się miejsca pamięci narodowej, wskazane na rysunku planu:
- 1) obelisk ku czci żołnierzy wojny 1920 roku w Rynku,
  - 2) kamień upamiętniający żołnierzy Armii Krajowej na cmentarzu przykościelnym,
  - 3) tablicę upamiętniającą radiotelegrafistów Armii Krajowej, wmurowaną w Banku Spółdzielczym.
10. Zagospodarowanie otoczenia obiektów o wartościach kulturowych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji.

## § 8

### Zasady kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej

1. Ustala się teren Rynku oznaczony symbolami 1 KPP i 2 KPP, teren placu miejskiego oznaczony symbolem 3 KPP, ciąg ulic Grójeckiej i Warszawskiej oznaczony symbolami 4 KDZ, 5 KDZ i 6 KDZ, oraz ulice 1 Maja i Komornicką oznaczone symbolami 1 KDG i 2 KDG jako tereny o charakterze przestrzeni publicznej.

2. Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) wyposażenie terenów w obiekty małej architektury: wiaty przystankowe, kioski uliczne, ławki, balustrady, kosze, latarnie i inne, o formie zharmonizowanej z architekturą obiektów zabytkowych,
  - 2) postuluje się wykonanie posadzki placów miejskich 1 KPP, 2 KPP i 3 KPP z kostki granitowej, płyt kamiennych lub podobnych materiałów szlachetnych, z wykluczeniem płyt i prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) zagospodarowanie zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień.
3. Ustala się zagospodarowanie terenów zgodne z zasadami rewitalizacji i rewaloryzacji zabudowy, określonymi w § 5 ust. 12.

## § 9

### Zasady scalania i podziału terenów na działki budowlane

1. Adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.
2. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje scalanie działek ewidencyjnych dla uzyskania działki budowlanej.
3. Działka budowlana może stanowić kilka działek ewidencyjnych.
4. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostały zachowane następujące warunki:
  - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów,
  - 2) minimalna szerokość frontów nowotworzonych działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów,
  - 3) kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic nie mniejszy niż 60°,
  - 4) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej,
  - 5) za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną 19 KDWP oraz niewyznaczone w planie drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości:
    - a. 5,0 m – jeżeli stanowią dojazd do nie więcej niż 5 działek,
    - b. 8,0 m – jeżeli stanowią dojazd do 6 lub więcej działek;a także ustanowioną służebność dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, obejmującą również doprowadzenie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.
5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleni:
  - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) pod drogi wewnętrzne oraz pasaże piesze i pieszo-jezdne,
  - 3) pod kioski kolportażowe,
  - 4) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów.

## § 10

### Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych ulic stanowiących drogi publiczne o funkcji głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Podstawę układu komunikacyjnego obszaru stanowią:
  - 1) ulice główne: 1 Maja i Komornicka, oznaczone symbolami 1 KDG i 2 KDG, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 876 Many – Tarczyn – Łoś;
  - 2) ulice zbiorcze: ciąg ulic Grójecka – Rynek – Warszawska, oznaczonych symbolami 3 KDZ, 4 KDZ, 5 KDZ i 6 KDZ; oraz ulice lokalne: Błońska 8 KDL, Oszkiela 9 KDL oraz Stępkowskiego 11 KDL i 12 KDL, stanowiące drogi powiatowe.
3. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o boku 5,0 m i 10,0 m, oraz o innych wymiarach dostosowanych do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi, w sposób wskazany na rysunku planu; nie stosuje się trójkątów widoczności przy zabudowie w pierzejach ulic.
4. Dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych ulic dojazdowych lub pasaży pieszych z możliwością dojazdu, nie wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4 pkt 5.
5. Ustala się budowę ścieżki rowerowej w ciągu ulic zbiorczych: Grójecka – Rynek - Warszawska, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki własnej, według następujących zasad:
  - 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
  - 2) co najmniej 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
7. W liniach rozgraniczających ulic lokalizuje się sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą zarządcy drogi.

## § 11

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrywanej z wodociągu grupowego „Tarczyn”, eksploatującego zasoby wód podziemnych czwartorzędowych poprzez pięć ujęć wody; według warunków zarządcy sieci.
  - 1.1. Sieć wodociągowa rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.
2. Ustala się zasadę zbiorczego odprowadzenia ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Jeziorzanach, według warunków zarządcy sieci.
  - 2.1. Nie dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz budowy indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków.
3. Wody opadowe po wstępnym oczyszczeniu z zawieszin i substancji ropopochodnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, według warunków zarządcy sieci.
  - 3.1. Wody opadowe z terenów ulic, placów i parkingów należy oczyścić przed wprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego).
4. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz z istniejących gazociągów średniego ciśnienia położonych w ulicach Ziółkowskiego i Oszkiela; gazyfikacja terenów uzależniona jest od opłacalności ekonomicznej inwestycji.

- 4.1. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczególne.
- 4.2. Wskazuje się przebieg gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 300 mm, o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa; szerokość strefy ochronnej wynosi po 1,5 m od osi gazociągu w obie strony.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych słupowych i wewnątrzowych, zasilanych ze stacji transformatorowej 110/15 kV „Tarczyn”, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
  - 5.1. Ustala się budowę projektowanych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych, oraz postuluje się przebudowę istniejących linii na kablowe, położone w liniach rozgraniczających ulic, albo poza nimi za zgodą właściciela terenu.
  - 5.2. Na terenach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, w szczególnie uzasadnionych ekonomicznie przypadkach, dopuszcza się budowę lub utrzymanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
  - 5.3. Do czasu przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV na kablowe, w pasie o szerokości 6,0 m od osi linii w obie strony stanowiącym strefę ochronną linii obowiązują ustalenia:
    - 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
    - 2) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z zarządzającym linią.
  - 5.4. Wskazuje się istniejące stacje transformatorowe oznaczone symbolem E i numerem kolejnym.
  - 5.5. Na obszarze planu, z wykluczeniem placów miejskich oznaczonych symbolami 1 KPP, 2 KPP i 3 KPP, dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, za zgodą właściciela terenu; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenu.
6. Ustala się zasadę ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych oraz usługowych w oparciu o lokalne kotłownie lub indywidualne źródła ciepła, niskoemisyjne lub nieemisyjne, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju o niskiej zawartości siarki, biopaliw lub odnawialnych źródeł energii.
  - 6.1. Nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.
7. Ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego.
  - 7.1. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym również usytuowanych na dachach budynków.
8. Ustala się zasadę lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą zarządcy ulicy.
  - 8.1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz

za zgodą właściciela terenu; ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego przebiegających poza liniami rozgraniczającymi ulic, w celu dokonywania bieżących konserwacji i napraw.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
  - 1) usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
  - 2) składowanie odpadów na wyznaczonym, właściwym terytorialnie składowisku odpadów,
  - 3) uwzględnienie warunków selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi (w podziale na odpady przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady przeznaczone do kompostowania i odpady niebezpieczne); zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi.

### **Rozdział 3 Ustalenia dla terenów**

#### § 12

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWU, MW

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MWU** ustala się:
  - 1.1. Przeznaczenie terenu
    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane w parterach budynków lub wolnostojące.
  - 1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
    - 2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków wielorodzinnych,
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
    - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
    - 6) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych.
  - 1.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Stępkowskiego 12 KDL,
    - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MW** ustala się:
  - 2.1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  - 2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    - 1) teren stanowi część zespołu zabudowy wielorodzinnej położonej poza obszarem planu; nie stanowi odrębnej działki budowlanej,
    - 2) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
    - 4) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych.
  - 2.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Ks. Czesława Osziela 10 KDL,
- 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 13

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MN/U

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN/U** ustala się:
  - 1.1. Przeznaczenie terenu
    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
    - 2) przeznaczenie zamienne: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego, jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny lub wolnostojące.
  - 1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej: 200 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy według linii zabudowy istniejących budynków:
      - a. od ulicy 1 KDG według budynku na działce nr ew. 382,
      - b. od ulicy 14 KDD według budynków na działkach nr ew. 381/2, 545, 382, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 4) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek, z wyjątkiem wschodniej granicy działki nr ew. 382,
    - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
    - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
    - 7) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
    - 8) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3.
  - 1.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy 1 Maja 1 KDG i ulicy Niecałej 14 KDD,
    - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN/U** ustala się:
  - 2.1. Przeznaczenie terenu
    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - 2) przeznaczenie zamienne: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego, jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny lub wolnostojące.
  - 2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m,
    - 3) obowiązujące linie zabudowy od ulicy Stępkowskiego 12 KDL zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
    - 4) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych budynków gospodarczych i garaży w granicach działek, z wyjątkiem granic przebiegających zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu,

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%; oraz 3% w granicach działki nr ew. 272,
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20.
- 2.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Stępkowskiego 12 KDL,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MN/U** ustala się:
- 3.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - 2) przeznaczenie zamienne: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego, jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny lub wolnostojące.
- 3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy od ulicy Stępkowskiego 12 KDL na działce nr 268 zgodnie z linią zabudowy istniejącego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic, w sposób wskazany na rysunku planu,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych budynków gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 8) wskazuje się drzewo – pomnik przyrody wraz ze strefą o promieniu 15,0 m od pnia; w granicach strefy nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy ani utwardzania terenu; nie dopuszcza się fundamentowania odcinka ogrodzenia położonego w granicach strefy ochronnej.
- 3.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Stępkowskiego 12 KDL, Górnej i projektowanej 13 KDL oraz od projektowanej 17 KDD,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

#### § 14

##### Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej – UM, UM/UA

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UM** ustala się:
- 1.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
  - 3) obowiązuje przeznaczenie parterów budynków lokalizowanych w pierzei Rynku pod usługi nieuciążliwe.



### 1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,
- 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków w pierzei Rynku; nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Błońskiej 8 KDL i ulicy Zatylniej 16 KDD zgodnie z linią istniejących ogrodzeń,
- 4) w przypadku lokalizacji, przebudowy lub odtwarzania budynków w pierzei Rynku obowiązuje sytuowanie ścian bocznych w dłuższych granicach działek,
- 5) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych pozostałych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek,
- 6) w zabudowie pierzejowej nie dopuszcza się stosowania przejazdów bramowych,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
- 10) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
- 11) w elewacjach budynków, lokalizowanych w pierzei Rynku na działkach budowlanych stanowiących więcej niż jedną działkę ewidencyjną, należy zaznaczyć historyczne podziały lub wyodrębnić części elewacji, poprzez zastosowanie detalu architektonicznego oraz zróżnicowanie kolorystyczne elewacji i/lub wysokości dachu; maksymalna szerokość części elewacji o jednolitym charakterze wynosi 20 m,
- 12) w granicach terenu znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską; obowiązują ustalenia § 7 ust. 6
- 13) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
- 14) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei Rynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

### 1.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zatylniej 16 KDD oraz działki narożnej od ulicy Błońskiej 8 KDL,
- 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

## 2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2 UM/UA** i **3 UM/UA** ustala się:

### 2.1. Przeznaczenie terenów

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
- 3) przeznaczenie zamiennie: usługi administracji,
- 4) obowiązuje przeznaczenie parterów budynków lokalizowanych w pierzei Rynku pod usługi nieuciążliwe.

### 2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,

- 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków w pierzei Rynku; nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Zatylniej 16 KDD zgodnie z linią istniejących ogrodzeń,
  - 4) w przypadku lokalizacji, przebudowy lub odtwarzania budynków w pierzei ulicy obowiązuje sytuowanie ścian bocznych w dłuższych granicach działek,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych pozostałych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 6) w zabudowie pierzejowej nie dopuszcza się stosowania przejazdów bramowych,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 8) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 10) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 11) w elewacjach budynków, lokalizowanych w pierzei Rynku na działkach budowlanych stanowiących więcej niż jedną działkę ewidencyjną, należy zaznaczyć historyczne podziały lub wyodrębnić części elewacji, poprzez zastosowanie detalu architektonicznego oraz zróżnicowanie kolorystyczne elewacji i/lub wysokości dachu; maksymalna szerokość części elewacji o jednolitym charakterze wynosi 20 m,
  - 12) w granicach terenu 2 UM/UA znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską; obowiązują ustalenia § 7 ust. 6,
  - 13) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 14) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei Rynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 2.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zatylniej 16 KDD,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 UM** ustala się:
- 3.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
  - 3) obowiązuje przeznaczenie parterów budynków lokalizowanych w pierzei Rynku pod usługi nieuciążliwe.
- 3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków w pierzei Rynku; nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Zatylniej 16 KDD i ulicy Mszczonowskiej 7 KDL zgodnie z linią istniejących ogrodzeń, a na działkach nr ew. 348 i 349 zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków, w sposób wskazany na rysunku planu,

- 4) w przypadku lokalizacji, przebudowy lub odtwarzania budynków w pierzei ulicy obowiązuje sytuowanie ścian bocznych w dłuższych granicach działek,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych pozostałych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 6) w zabudowie pierzejowej nie dopuszcza się stosowania przejazdów bramowych,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 8) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 10) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 11) w elewacjach budynków, lokalizowanych w pierzei Rynku na działkach budowlanych stanowiących więcej niż jedną działkę ewidencyjną, należy zaznaczyć historyczne podziały lub wyodrębnić części elewacji, poprzez zastosowanie detalu architektonicznego oraz zróżnicowanie kolorystyczne elewacji i/lub wysokości dachu; maksymalna szerokość części elewacji o jednolitym charakterze wynosi 20 m,
  - 12) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 13) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei Rynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 3.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zatylniej 16 KDD oraz od ulicy Mszczonowskiej 7 KDL,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 UM** ustala się:
- 4.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
  - 3) obowiązuje przeznaczenie parterów budynków lokalizowanych w pierzei Rynku pod usługi nieuciążliwe.
- 4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków w pierzei Rynku oraz przy ulicach Grójeckiej 4 KDZ i Komornickiej 15 KDD; nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy wewnętrznej pieszo-jezdnej 19 KDWp zgodnie z linią rozgraniczającą,
  - 4) w przypadku lokalizacji, przebudowy lub odtwarzania budynków w pierzei ulicy obowiązuje sytuowanie ścian bocznych budynków w granicach działek, z wyjątkiem określonym w pkt 5,
  - 5) dopuszcza się usytuowanie południowej ściany bocznej budynku lokalizowanego na działce nr ew. 283/1 w odległości zgodnej z przepisami

- prawa budowlanego od północnej ściany bocznej z otworami okiennymi budynku na działce nr ew. 284,
- 5) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych pozostałych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 6) w przypadku przebudowy lub odtwarzania budynków na działkach nr ew. 296/1 i 300 dopuszcza się zachowanie istniejących przejazdów bramowych;
  - 7) na pozostałym terenie w nowych, przebudowywanych lub odtwarzanych budynkach w zabudowie pierzejowej dopuszcza się stosowanie przejazdów bramowych w przypadku konieczności obsługi komunikacyjnej działki od ulic 4 KDZ i 11 KDL,
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 11) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 12) w elewacjach budynków, lokalizowanych w pierzei Rynku na działkach budowlanych stanowiących więcej niż jedną działkę ewidencyjną, należy zaznaczyć historyczne podziały lub wyodrębnić części elewacji, poprzez zastosowanie detalu architektonicznego oraz zróżnicowanie kolorystyczne elewacji i/lub wysokości dachu; maksymalna szerokość części elewacji o jednolitym charakterze wynosi 20 m, a dla działki nr ew. 297/1 – 21 m,
  - 13) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 14) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 4.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulic: zbiorczej 4 KDZ i lokalnej 11 KDL, drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 19 KDWP oraz działek narożnych nr ew. 298 i 299 od ul. Grójeckiej 4 KDZ i ul. Komornickiej 15 KDD,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 UM** ustala się:
- 5.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi rzemiosła; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna jako wolnostojąca, bliźniacza lub wbudowana w obiekty usługowe.
- 5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki zgodnie z istniejącymi podziałami,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków w pierzei Rynku oraz przy ulicy Grójeckiej 4 KDZ; nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Niecałej 14 KDD na działkach nr ew. 375 i 377,

- 4) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych budynków gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 5) w zabudowie pierzejowej nie dopuszcza się stosowania przejazdów bramowych,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 9) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 10) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 11) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei Rynku i ulicy Grójeckiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 5.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Niecałej 14 KDD,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 UM** ustala się:
- 6.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi rzemiosła; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i pierzejowa lub wbudowana w obiekty usługowe.
- 6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej: 200 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: od linii rozgraniczającej ulicy Grójeckiej 3 KDZ zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków; w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1 Maja 1 KDG, a na działce nr ew. 388 zgodnie z linią rozgraniczającą; 4,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej na działkach nr ew. 386/1 i 546; na działce nr ew. 385 w sposób wskazany na rysunku planu,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; oraz 3% w granicach działki nr ew. 388,
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20.
- 6.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy 1 Maja 1 KDG i ulicy Grójeckiej 3 KDZ,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 UM** ustala się:

7.1. Przeznaczenie terenu

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu z wykluczeniem handlu hurtowego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna.

7.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup> w granicach działek ewidencyjnych nr 306/5, 306/6, 306/7, 306/8, 307/11 i 307/13; oraz 400 m<sup>2</sup> w granicach pozostałych działek ewidencyjnych,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Ks. Czesława Oszkiela 10 KDL i ulicy projektowanej 17 KDD i ulicy Stępkowskiego 12 KDL,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy usługowej wolnostojącej trzy kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12,0 m; dla budynków wielorodzinnych pięć kondygnacji naziemnych, nie więcej niż 17,0 m; licząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
- 6) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych.

7.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Ks. Czesława Oszkiela 10 KDL i od ulicy projektowanej 17 KDD; oraz od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11; postuluje się przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 5.

## § 15

### Tereny zabudowy usługowej – UKr, UK, UO, UA, U, UI

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UKr** ustala się:

1.1. Przeznaczenie terenu: kościół parafialny rzymsko-katolicki pod wezwaniem Świętego Mikołaja Biskupa.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
- 5) zespół kościoła parafialnego, obejmujący budynek kościoła, dzwonnice, cmentarz przykościelny, ogrodzenie oraz wyposażenie kościoła i zabytki ruchome jest objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr 1110/71; obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 i 6,
- 6) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
- 7) wskazuje się drzewa o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, do zachowania, zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 10.

- 1.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Warszawskiej 6 KDZ,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UK** ustala się:
  - 2.1. Przeznaczenie terenu
    - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi oświaty, dom opieki społecznej.
  - 2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>,
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Osziela 9 KDL i ulicy Warszawskiej 6 KDZ, oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Stępkowskiego 12 KDL,
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
    - 6) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3.
  - 2.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulic: Osziela 9 KDL i Stępkowskiego 12 KDL,
    - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UO** ustala się:
  - 3.1. Przeznaczenie terenu:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, zabudowa mieszkaniowa wyłącznie związana z funkcją terenu 1 UKr.
  - 3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
    - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Stępkowskiego 12 KDL,
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
    - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20.
  - 3.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Stępkowskiego 12 KDL,
    - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 UA** ustala się:
  - 4.1. Przeznaczenie terenu: usługi administracji.
  - 4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 12,0 m,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy w pierzei Rynku, zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy w pierzei Rynku zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków na działkach sąsiednich, a od ulicy Zatylniej 16 KDD zgodnie z linią istniejących ogrodzeń,
  - 4) w przypadku przebudowy lub odtwarzania budynków w pierzei ulicy obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych w dłuższych granicach działek,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie ścian zewnętrznych pozostałych budynków usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek,
  - 6) nie dopuszcza się stosowania przejazdów bramowych w nowych, przebudowywanych lub odtwarzanych budynkach,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 8) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 10) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 11) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 12) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei Rynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 4.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zatylniej 16 KDD,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 U** ustala się:
- 5.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe – urząd pocztowy,
  - 2) przeznaczenie zamienne: inne usługi nieuciążliwe,
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki zgodnie z istniejącym podziałem,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejącego budynku w pierzei Rynku, nieprzekraczalne linie zabudowy według linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) w wypadku przebudowy lub odtwarzania budynku w pierzei Rynku obowiązuje sytuowanie budynku ścianami zewnętrznymi bezpośrednio w granicy działki,
  - 5) nie dopuszcza się stosowania przejazdów bramowych w nowych, przebudowywanych lub odtwarzanych budynkach,
  - 6) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - 7) dopuszcza się sytuowanie garaży ścianą zewnętrzną w granicy działki,
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,



- 10) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 11) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 12) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 13) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków w pierzei Rynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 5.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 19 KDWP i od ulicy lokalnej 11 KDL,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 U** ustala się:
- 6.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe – bank,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi nieuciążliwe,
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki zgodnie z istniejącym podziałem,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy według linii zabudowy istniejących budynków przy ulicy Oszkiela 10 KDL, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic 11 KDL i 19 KDWP według linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie garaży ścianą zewnętrzną w granicy działki,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 9) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, nie mniej niż 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 10) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 11) obowiązuje szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji budynków od strony Rynku i ulicy Oszkiela.
- 6.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 19 KDWP,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 UI** ustala się:
- 7.1. Przeznaczenie terenu: na cele obronności i bezpieczeństwa państwa – komisariat policji.
- 7.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 300 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki zgodnie z istniejącym podziałem,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejącej,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony południowej zgodnie z linią rozgraniczającą,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 2,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20.
- 7.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Oszkiela 10 KDL,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 U** ustala się:
- 8.1. Przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu z wykluczeniem handlu hurtowego.
- 8.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 200 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki zgodnie z istniejącym podziałem,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 7) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3.
- 8.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Oszkiela 9 KDL,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 U** ustala się:
- 9.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie zamienne: rzemiosło usługowe.
- 9.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 200 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki zgodnie z istniejącym podziałem,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy według linii zabudowy istniejącego budynku nr 6, od ulicy Niecałej 14 KDD zgodnie z linią rozgraniczającą, oraz od ulicy 1 Maja 1 KDG na niezabudowanej części działki pod kątem prostym do linii rozgraniczającej tereny 9 U i 1 MNU, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 2,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20,
  - 8) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3.
- 9.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Niecałej 14 KDD,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 U** ustala się:
- 10.1. Przeznaczenie terenu
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu z wykluczeniem handlu hurtowego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe rzemiosło usługowe.
- 10.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działek zgodnie z istniejącym podziałem,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy od ulicy Komornickiej 2 KDG oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Grójeckiej 3 KDZ według linii zabudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 3%,
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 20.
- 10.3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Grójeckiej 3 KDZ,
  - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

## § 16

### Tereny placów miejskich – KPP

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1 KPP**, **2 KPP** i **3 KPP** ustala się:
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: place miejskie stanowiące przestrzeń publiczną,
  - 2) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych placów postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi zabudowy usługowej zlokalizowanej w Rynku,
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów sezonowych wskazanych w § 5 ust. 7 i 8.
2. Warunki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - 1) obowiązują zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8,
  - 2) tereny 1 KPP, 2 KPP i 3 KPP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Tarczyna; obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 2 i 3,
  - 3) wskazuje się części terenów 2 KPP i 3 KPP do zagospodarowania zielenią urządzoną, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4) na terenach 2 KPP i 3 KPP wskazuje się drzewa o walorach przyrodniczo-krajobrazowych do zachowania, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 10 i 11,
- 5) w zagospodarowaniu terenów 1 KPP i 2 KPP należy uwzględnić ekspozycję kościoła parafialnego p. w. Świętego Mikołaja Biskupa.

## § 17

Tereny komunikacji – KDG, KDZ, KDL, KDD

1. Dla terenów ulic stanowiących drogi publiczne obowiązują ustalenia:

symbol na rysunku planu	funkcja ulicy	zasady zagospodarowania
1	2	3
<b>1 KDG</b>	główna	ulica 1 Maja – droga wojewódzka nr 876 Many-Tarczyn-Łoś szerokość w liniach rozgraniczających: 22,0 m oraz 17,0 – 15,0 m w sąsiedztwie działek nr ew. 387/1 i 387/2, zgodnie z rysunkiem planu; postulowana szerokość jezdni: 6,5 m; ustala się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy
<b>2 KDG</b>	główna	ulica Komornicka - droga wojewódzka nr 876 Many-Tarczyn-Łoś; szerokość w liniach rozgraniczających: 22,0 – 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; postulowana szerokość jezdni: 6,5 m
<b>3 KDZ</b>	zbiorcza	ulica Grójecka – droga powiatowa nr 01364; szerokość w liniach rozgraniczających: 18,0 – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; postulowana szerokość jezdni: 6,0 m; ustala się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy
<b>4 KDZ</b>	zbiorcza	ulica Grójecka – droga powiatowa nr 01364; szerokość w liniach rozgraniczających: 17,0 – 15,0 m na odcinku od skrzyżowania z ulicami 1 KDG i 2 KDG do Rynku; postulowana szerokość jezdni: 6,0 m; ustala się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy
<b>5 KDZ</b>	zbiorcza	ulica Grójecka – droga powiatowa nr 01364; szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m w granicach Rynku; postulowana szerokość jezdni: 6,0 m; wyłącznie do komunikacji kołowej; ustala się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy
<b>6 KDZ</b>	zbiorcza	ulica Warszawska – droga powiatowa nr 01364; szerokość w liniach rozgraniczających: 22,0 – 20,0 m na odcinku od Rynku do granicy planu; postulowana szerokość jezdni: 6,0 m; ustala się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy
<b>7 KDL</b>	lokalna	ulica Mszczonowska – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 – 9,0 m, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,5 m
<b>8 KDL</b>	lokalna	ulica Błońska – droga powiatowa szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 – 8,0 m zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,0 m

1	2	3
<b>9 KDL</b>	lokalna	ulica Ks. Oszkiela – droga powiatowa szerokość w liniach rozgraniczających: 12,5 – 16,0 m na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. Stępkowskiego, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,5 m
<b>10 KDL</b>	lokalna	ulica Ks. Oszkiela – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna 11,00 – 15,0 m, południowa linia rozgraniczająca wzdłuż północnej granicy chodników, zgodnie z rysunkiem planu; postulowana szerokość jezdni: 5,5 m
<b>11 KDL</b>	lokalna	ulica Stępkowskiego – droga powiatowa szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m na odcinku od Rynku do ul. Oszkiela, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,5 m
<b>12 KDL</b>	lokalna	ulica Stępkowskiego – droga powiatowa szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m na odcinku od ul. Oszkiela do granicy planu; zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,5 m
<b>13 KDL</b>	lokalna ulica	ulica Górna oraz projektowane przedłużenie – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m; postulowana szerokość jezdni: 5,5 m; przy modernizacji i budowie ulicy oraz budowie sieci infrastruktury technicznej w granicach strefy ochronnej pomnika przyrody należy uwzględnić warunki ochrony bryły korzeniowej
<b>14 KDD</b>	dojazdowa	ulica Niecała – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: 13,0 – 11,0 m, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,0 m; ulica zamknięta
<b>15 KDD</b>	dojazdowa	ulica Komornicka – pas ruchu na przedłużeniu ul. Niecałej – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m; postulowana szerokość jezdni: 5,0 m; chodnik dla ruchu pieszego wyłącznie po stronie północnej
<b>16 KDD</b>	dojazdowa	ulica Zatylna – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, w części północnej 8,0 m, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń; postulowana szerokość jezdni: 5,0 m
<b>17 KDD</b>	dojazdowa	ulica projektowana – droga gminna szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m; postulowana szerokość jezdni: 5,0 m
<b>18 KDD</b>	dojazdowa	ulica w granicach Rynku szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 – 10,0 m; postulowana szerokość jezdni: 5,0 m chodnik dla ruchu pieszego wyłącznie po stronie zachodniej
<b>19 KDWp</b>	wewnętrzna	ulica bez nazwy, droga wewnętrzna pieszo-jezdna; szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu

§ 18

Tereny infrastruktury technicznej

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 E**, **2 E**, **3 E** i **4 E** ustala się:
  - 1.1. Przeznaczenie terenów: obsługa techniczna miasta – stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV.
  - 1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla stacji wewnętrznych ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury.

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

§ 19

Stawka procentowa jednorazowej opłaty

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w wysokości 0 % dla terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz w wysokości 25 % dla pozostałych terenów.

§ 20

1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn, uchwalony uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy w Tarczynie z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 137 z 16 listopada 2000 roku), w granicach niniejszego planu.
2. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki nr ew. 307/11, 307/15, 307/17 i 308/3 obręb Tarczyn, uchwalony uchwałą Nr IX/47/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 121 z dnia 28 czerwca 2007 roku), w granicach działki nr ew. 307/11.
3. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 21

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Tarczynie

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Tarczynie**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Centrum Tarczyna**

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag**  
**wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Centrum Tarczyna**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Tarczyna był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 28 listopada 2008r. do 19 grudnia 2008 r.

Do projektu miejscowego planu wniesiono jedną uwagę. Uwaga dotyczy działki nr ew. 375 w granicach terenu oznaczonego symbolem 6 UM.

**Przedmiot uwagi:**

Sprzeciw wobec propozycji objęcia ochroną konserwatorską budynku położonego przy Rynku nr 37. Budynek jest w złym stanie technicznym i grozi katastrofą budowlaną. Właściciele są w trakcie przygotowywania dokumentacji potrzebnej do rozbiórki budynku.

**Sposób rozstrzygnięcia uwagi: uwzględniono.**

**Uzasadnienie:**

Budynek nie był dotychczas objęty ochroną konserwatorską w żadnej formie. Konserwator Zabytków nie zgłosił wniosku o objęcie budynku ochroną.

Wobec złego stanu budynku oraz zamierzeń właścicieli obejmowanie budynku ochroną konserwatorską jest bezcelowe.

Dla przedmiotowego terenu ustalono w miejscowym planie Centrum Tarczyna zasady zabudowy i zagospodarowania, które będą obowiązywały przy realizacji nowej zabudowy na działce.

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Centrum Tarczyna**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) określa się **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1519) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym wybudowanie i modernizacja dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska.



2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

#### § 4

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

#### § 5

1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 19 kwietnia 1967 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348),