



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 grudnia 2017 r.

Poz. 11140

UCHWAŁA NR XLVI/374/17 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziorzany dla obszaru ograniczonego ulicą Spacerową, granicą obrębu Jeziorzany oraz ulicą Spokojną, obręb Rembertów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XIII/92/15 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 25 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziorzany dla obszaru ograniczonego ulicą Spacerową, granicą obrębu Jeziorzany oraz ulicą Spokojną, obręb Rembertów oraz 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 z dnia 28 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jeziorzany dla obszaru ograniczonego ulicą Spacerową, granicą obrębu Jeziorzany oraz ulicą Spokojną, obręb Rembertów zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary:

1) „obszar A”, którego granice wyznaczają:

- a) od północy: na wschód granica obrębu Jeziorzany od przecięcia z zachodnią granicą dz. nr ew. 3/1 do przecięcia z osią rzeki Tarczynki, następnie oś rzeki Tarczynki do punktu przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy dz. nr ew. 45,
- b) od wschodu: wschodnia granica dz. nr ew. 45 do przecięcia jej przedłużenia z osią ul. Spacerowej, następnie na wschód oś ul. Spacerowej do przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy dz. nr ew. 81, dalej wschodnia granica dz. nr ew. 81 do przecięcia z północną granicą dz. nr ew. 86, następnie na zachód północna granica dz. nr ew. 86 i dalej na południe jej zachodnia granica do przecięcia z północną granicą dz. nr ew. 141/11,
- c) od południa: północna granica dz. nr ew. 141/11 do przecięcia z osią ul. Krótkiej, dalej na północ oś ul. Krótkiej do przecięcia z osią ul. Spacerowej, następnie na zachód oś ul. Spacerowej do przecięcia z przedłużeniem zachodniej granicy dz. nr ew. 3/1,
- d) od zachodu: zachodnia granica dz. nr ew. 3/1 do przecięcia z granicą obrębu ewidencyjnego Jeziorzany;

2) „obszar B”, którego granice wyznaczają:

- a) od północy: oś działki drogowej nr ew. 145 do przecięcia z prostą będącą przedłużeniem wschodniej granicy dz. nr ew. 147,
- b) od wschodu: wschodnia granica dz. nr ew.147, dalej jej przedłużenie do przecięcia z osią ul. Leśnej,
- c) od południa i zachodu: oś ul. Leśnej przebiegająca przez działki nr ew. 143 i 142/2, następnie północna granica dz. nr ew. 142/2 i zachodnia granica dz. ew. nr 145 do przejścia z osią działki drogowej nr ew. 145.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, 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, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak powyższej problematyki;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice terenów zamkniętych;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem dóbr kultury współczesne;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tarczyn, w granicach obszaru objętego planem;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak powyższej problematyki.

§ 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 części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i/lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje budowy nowych oraz rozbudowy istniejących budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i remontu budynków istniejących; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające 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 przeznaczenie terenu;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego 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.

§ 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) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 6) granice strefy uciążliwości od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują obowiązujące granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD i 3.KDD,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW lub wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW i 1.U zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 10 m od granicy obszaru kolejowego położonego poza obszarem objętym planem,
 - e) 20 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 20 m;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy podana w pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
 - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
 - b) budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną obowiązuje jednolita kolorystyka,
 - c) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część „obszaru A” znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-64/7) w formie strefy ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej jak pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 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 działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu MN i U nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla budynku wolno stojącego,
 - 14 m – dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - c) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu PU i P nie mniejszą niż 20 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.KDD do 3.KDD;
- 2) drogi wymienione w pkt 1 oraz droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDW, zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla terenów przyległych do nich;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielanych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) 6 m dla dróg o długości do 35 m łącznie,
 - b) 8 m dla dróg o długości powyżej 35 m;
- 4) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej jak w pkt 3 na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować, wraz z budową (w tym odbudową, rozbudową i nadbudową), przebudową lub zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
 - b) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku o innym przeznaczeniu nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla budynku usług handlu nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
 - f) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt. c-e nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;

- 6) dla terenów o dopuszczonych kilku przeznaczeniach, miejsca do parkowania należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie wyposażenia w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit. a możliwość lokalizowania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru siecią wodociągową o minimalnej średnicy rur \varnothing 110 mm;
 - b) na „obszarze A”:
 - zapotrzebowanie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Spacerowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 110 mm,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1.PU dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) na „obszarze B” do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm,
 - b) na „obszarze A” odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej zlokalizowanej wzdłuż ul. Spacerowej o średnicy rury \varnothing 60 i 90 mm,
 - c) dla „obszaru B” do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji możliwość gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur \varnothing 200 mm,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, terenów produkcyjnych i usługowych oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz parkingów do wód lub gruntu po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur \varnothing 200 mm,
 - c) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

- 7) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
- zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji, na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- zaopatrzenie w gaz z istniejącego lub projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli,
 - nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

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

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- ustala się granicę strefy uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii;
- zakazuje się w granicach strefy uciążliwości, o której jest mowa w pkt 1:
 - realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których wysokość może przekraczać 3 m;
- ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL;
- w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

- 15% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, U, PU i P;
- 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, R, WS, KDL, KDD i KDW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN i 3.MN ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi z wyłączeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne;

- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki usługowe,
 - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolom 1.MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, o której mowa w par. 14 pkt 3 i 4,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolom 2.MN ustalono strefę uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o której mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m
 - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:
 - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 70%,
 - poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 40%,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:
 - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 20%,
 - poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 50%,
 - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
- a) dla terenów 1.MN i 3.MN – 1 000 m²,
 - b) dla terenu 2.MN:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4.
- § 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1.U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zieleń urządzona,

- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) budynki usługowe wolno stojące,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczalne nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
 - d) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki gospodarcze i garażowe nie większa niż 14 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,7,
 - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla prowadzącego działalność na terenie PU,
 - b) składy i magazyny, za wyjątkiem składowania odpadów,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
- a) dopuszczalne budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki towarzyszące tj.: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, magazynowe, garaże i budynki gospodarcze,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,

- d) ustalono na rysunku planu strefę uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o której mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki pozostałe nie większa niż 15 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - j) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki usługowe,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne wolno stojące budynki towarzyszące tj.: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) dopuszczalne składowanie odpadów innych niż niebezpieczne,
 - c) nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych,
 - d) dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - f) maksymalna wysokość budynków nie większa niż 15 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%,
 - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 70%
 - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
 - k) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci do 30°;

- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2 000 m²;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
 - d) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - f) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R** i **2.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) dopuszczenie prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolom 1.R ustalono na rysunku planu strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, o której mowa w par. 14 pkt 3 i 4,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolom 2.R ustalono strefę uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o której mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy jak lit. a nie większa niż 14 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna realizacja obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód,
 - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 7,5 m do 15 m z poszerzeniem na skrzyżowaniu według rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD** i **3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość pasa terenu w granicach planu dla drogi:
 - a) 1.KDD – zmienna do 21 m z poszerzeniami w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu według rysunku planu,
 - b) 2.KDD – zmienna od 10,25 m do 15,8 m z poszerzeniami w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu według rysunku planu,
 - c) 3.KDD 5 m według rysunku planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** i **2.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla drogi 1.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu oraz na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów według rysunku planu,
 - b) dla drogi 2.KDW – szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 1,7 m do 2,6 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

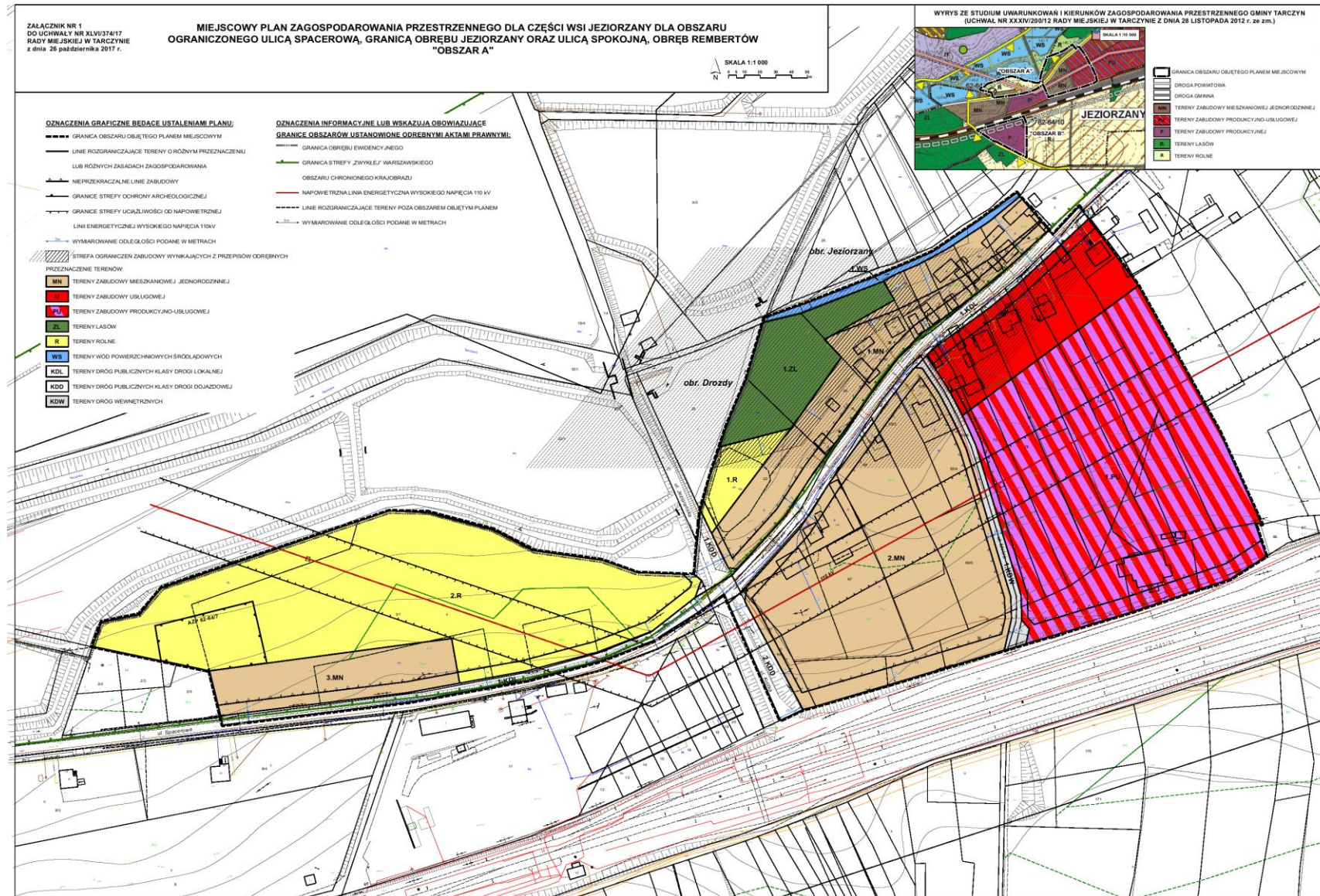
§ 26. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, pow. Piaseczno, woj. mazowieckie przyjętego Uchwałą Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r. zmienionego uchwałą Nr XXVI/175/04 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 2 kwietnia 2004r. Nr 75, poz.1898, poz. 1899) oraz uchwałą Nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 czerwca 2007r. Nr 110, poz. 2826).

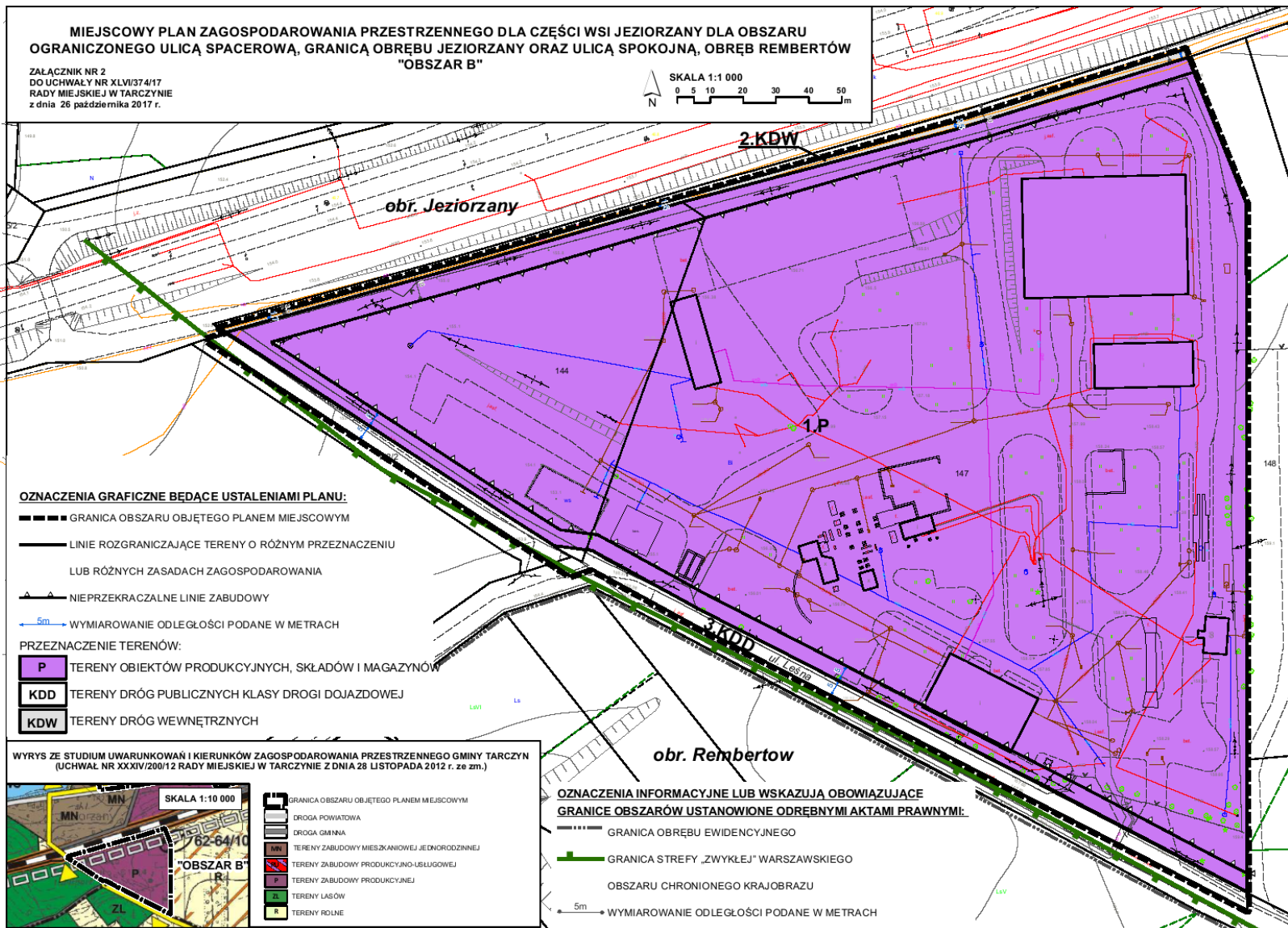
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Przewodniczący Rady:
Mirosław Stanisław Faliszewski





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/374/17
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 26 października 2017 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 2017 r. poz.1073) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady:
Mirosław Stanisław Faliszewski

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLVI/374/17
Rady Miejskiej w Tarcynie
z dnia 26 października 2017 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 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Tarcynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 16 sierpnia 2017 r. do dnia 13 września 2017 r. (składanie uwag do 3 października 2017 r.) nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady:
Mirosław Stanisław Faliszewski