



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 maja 2018 r.

Poz. 5097

### UCHWAŁA NR LIII/426/18 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 22 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 62 obręb Wólka Jeżewska, gmina Tarczyn oraz dla części Tarczyna „osiedle Tarczynianka” działki nr ew. 782, 784, 786**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVII/211/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 2 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 62 obręb Wólka Jeżewska, gmina Tarczyn oraz Uchwałą Nr XXVII/212/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 2 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Tarczyna „osiedle Tarczynianka” działki nr ew. 782, 784, 786, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. zmienionego Uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 62 obręb Wólka Jeżewska, gmina Tarczyn oraz dla części Tarczyna „osiedle Tarczynianka” działki nr ew. 782, 784, 786 zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary:

1) „obszar A”, którego granice wyznaczają:

- a) od wschodu: wschodnia granica dz. ew. nr 62 obr. Wólka Jeżewska,
- b) od południa: południowa granica dz. ew. nr 62 obr. Wólka Jeżewska,
- c) od zachodu: oś ulicy Granicznej przebiegająca przez dz. nr ew. 22 obr. Wólka Jeżewska,
- d) od północy: północna granica dz. nr ew. 62 obr. Wólka Jeżewska,

2) „obszar B”, którego granice wyznaczają:

- a) od wschodu: oś ulicy Grójeckiej przebiegająca przez dz. nr ew. 850/2 obr. Tarczyn,
- b) od południa: południowe granice dz. nr ew. 786, 784 i 782 orb. Tarczyn,
- c) od zachodu: granica dz. nr ew. 782 obr. Tarczyn,

d) od północy: oś ul. Dobrowolskiego przebiegająca przez działkę nr ew. 771/1 dalej zachodnia, południowa i wschodnia granica dz. nr ew. 783 obr. Tarczyn, następnie oś ul. Dobrowolskiego, dalej wschodnia granica dz. nr ew. 785 obr. Tarczyn, następnie wschodnia i północna granica dz. nr ew. 786 obr. Tarczyn.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 3) rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiące załącznik nr 1 dla „obszaru A” i załącznik nr 2 dla „obszaru B”;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwu spadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo budowanych budynków; 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) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL,
  - c) od 5 m do 9,8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 9 m od południowej granicy działki ew. nr ew. 62 obr. Wólka Jeżewska (12 m od terenów lasów położonych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym);
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 odległość zgodna z rysunkiem planu;
  - 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 20 m;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy podana w pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 5) 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;
  - 6) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
    - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej i szarej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
    - b) budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną jednolitą kolorystykę,
    - c) budynków dozoru posesji, administracyjnych, socjalnych, magazynowych, budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały „obszar 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 dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) na „obszarze B” zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art., 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU i MW nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia droga publiczna klasy drogi lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolami 1.KDL i 2.KDL (ul. Dobrowolskiego) oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDD i 2.KDD (ul. Graniczna i Grójecka);
- 2) drogi wymienione w pkt 1 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 8 m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej 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 wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, przy czym nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu,
  - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla budynku usługowego niewymienionego w lit. c nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 7) 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.

**§ 11. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 lub w drogach wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, 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 w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lub wzdłuż granic działek budowlanych, z zachowaniem wzajemnych odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Granicznej i Dobrowolskiego lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  110 mm,
  - b) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

a) na „obszarze A” do czasu wyposażenia w system kanalizacji zbiorczej możliwość:

- gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków,
- budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>,

b) docelowo obowiązek objęcia całego „obszaru A” systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  63 mm,

c) na „obszarze B” odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej zlokalizowanej wzdłuż ul. Dobrowskiego lub projektowanej sieci kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  63 mm,

d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

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 średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do wód lub gruntu po ich wcześniejszym podczyszczeniu z błota i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  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:

a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji, na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;

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

a) zaopatrzenie z istniejącego i projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli,

b) nowo realizowane gazociągi o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw stałych, płynnych, energii elektrycznej, gazu lub innych źródeł energii, w tym odnawialne źródła energii oraz z urządzeń kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie **łącności 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.

**§ 12. 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.

**§ 13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** – plan wyznacza tereny dróg publicznych klasy:

1) lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – powiatowym;

2) dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego położonego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW i PU;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL i KDD.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna w tym magazynowa,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) składy za wyjątkiem składowania odpadów,
  - b) zieleń izolacyjna,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne i parkingi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - e) ustalono na rysunku planu strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, o której mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
  - f) maksymalna wysokość budynków nie większa niż 15 m,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do 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 1,
  - k) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połąci do 30°, z dopuszczeniem dachów krzywoliniowych;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup>;

- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4.

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

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- przeznaczenie dopuszczalne:
  - usługi z wykluczeniem usług motoryzacji tj.: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe,
  - zieleni urządzona,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne;
- zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - dopuszczalne wolno stojące budynki usług tj. przedszkole, żłobek, klub dziecięcy,
  - dla usług niewymienionych w lit. a lokale usługowe zlokalizowane na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - zakaz budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
  - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
  - maksymalna wysokość budynków:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 16 m,
    - budynki usług jak lit. a nie większa niż 10 m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
  - dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup>;
- możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne;
- dopuszcza się wydzielanie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4.

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

- przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość pasa terenu w granicach planu dla drogi:

- a) 1.KDL – 8,9 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 2.KDL – 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa terenu w granicach planu dla drogi:
  - a) 1.KDD – 5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2.KDD – zmienna od 10,7 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** 1. Na „obszarze A” 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. Województwa Mazowieckiego z dnia 02 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. Województwa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2007r. Nr 110, poz. 2826).

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

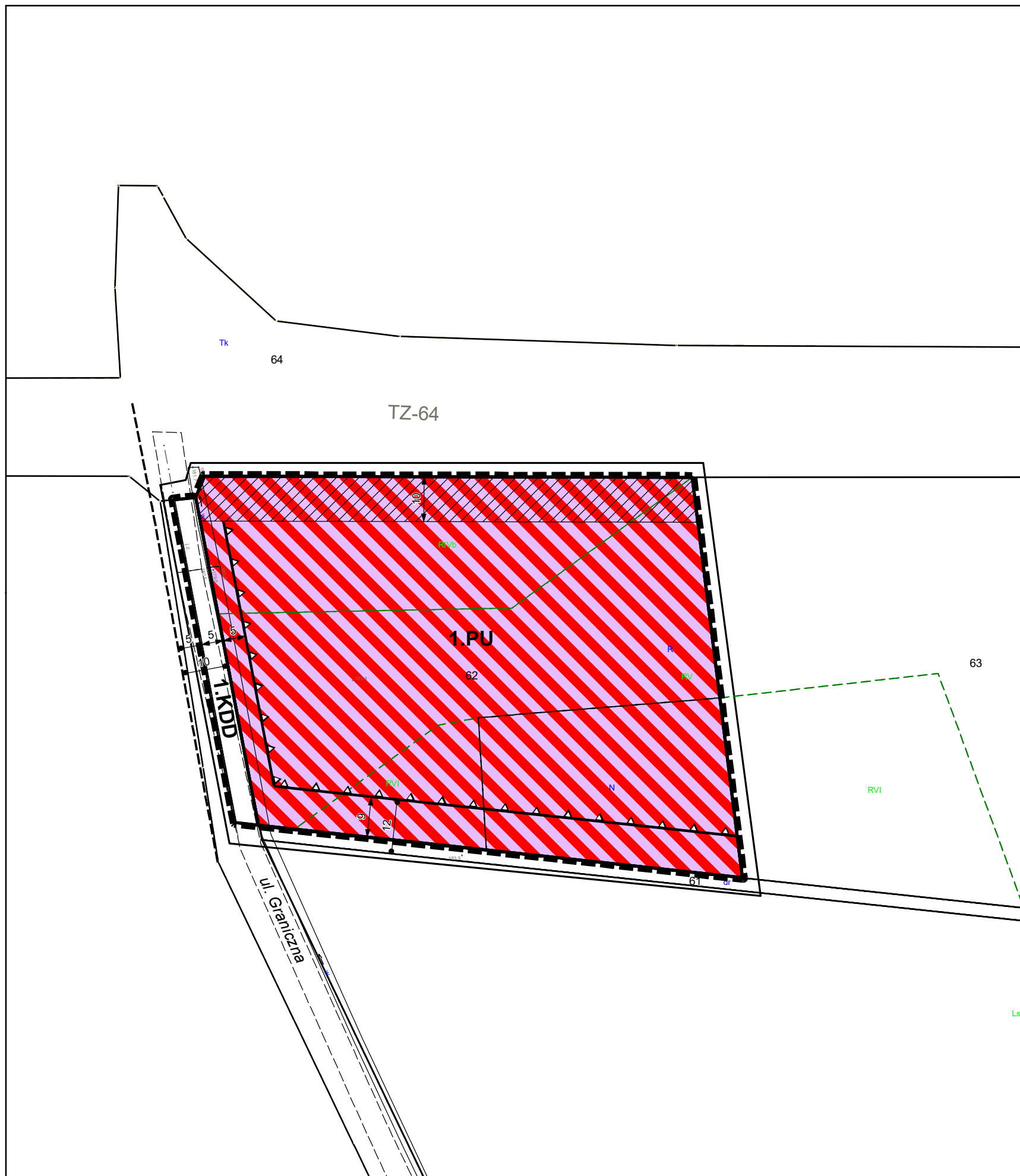
**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

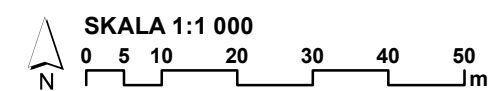
Przewodniczący Rady

**Mirosław Stanisław Faliszewski**



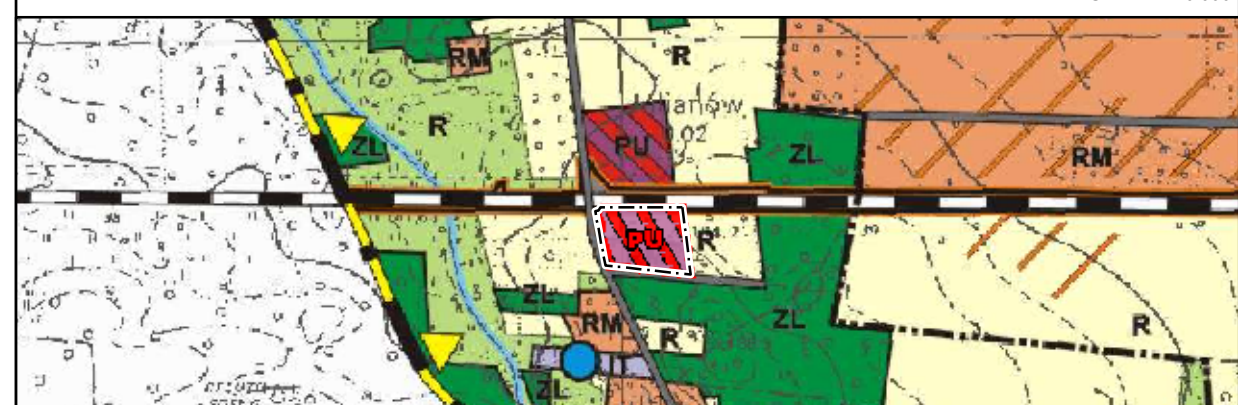
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁKI NR EW. 62 OBRĘB WÓŁKA JEŻEWSKA, GMINA TARCZYN  
ORAZ DLA CZĘŚCI TARCZYNA „OSIEDLE TARCZYNIANKA”  
DZIAŁKI NR EW. 782, 784, 786  
"OBSZAR A"**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LIII/426/18  
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI  
z dnia 22 marca 2018 r.**

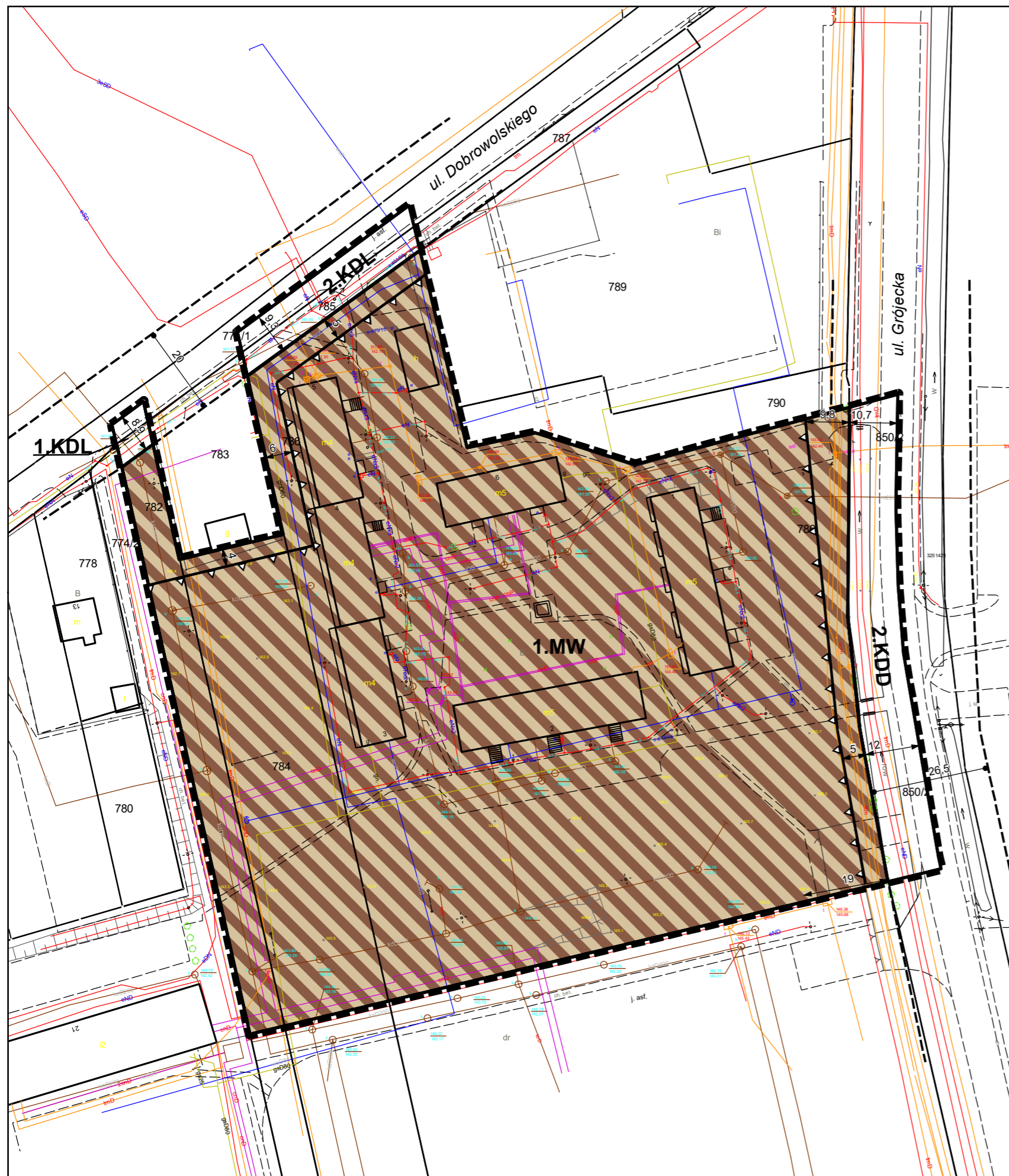


- OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- ▬▬▬▬ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - ←→ WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
  - ▨ STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
  - - - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
  - - - - OŚ DROGI

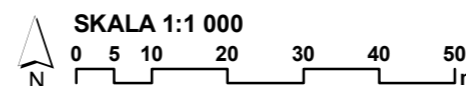
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARCZYN**  
(Uchwała Nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28.11.2012 r.  
zmieniona Uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r.) SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- DROGI GMINNE
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NR EW. 62 OBRĘB WÓLKA JEŻEWSKA, GMINA TARCZYN  
ORAZ DLA CZĘŚCI TARCZYNA „OSIEDLE TARCZYNIANKA”  
DZIAŁKI NR EW. 782, 784, 786  
"OBSZAR B"**



**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR LIII/426/18  
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNE  
z dnia 22 marca 2018 r.**

**OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲** NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ←→** WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

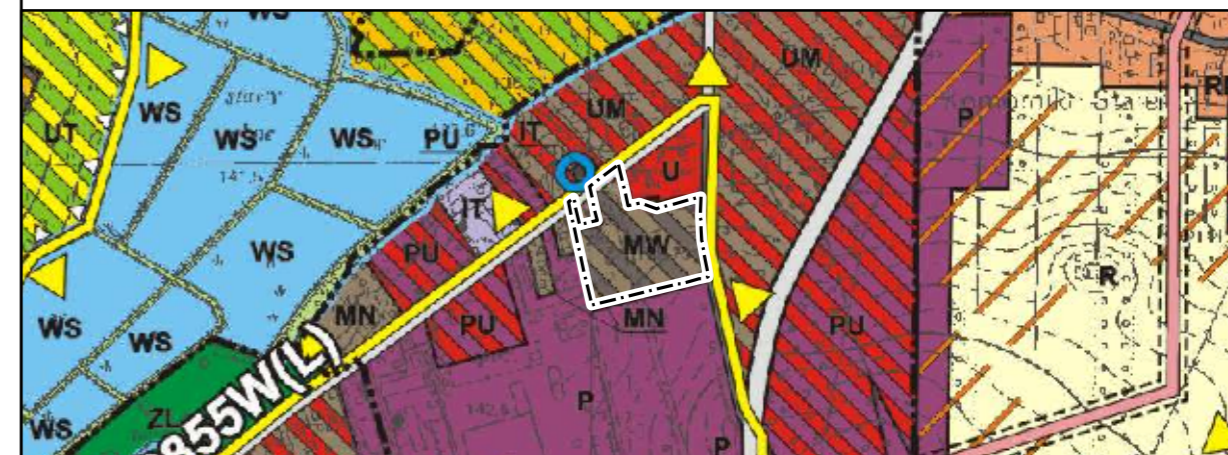
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

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

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARCZYN  
(Uchwał Nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28.11.2012 r.  
zmieniona Uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r.)**

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/426/18  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 22 marca 2018 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 z późn. zm.) 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 LIII/426/18  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 22 marca 2018 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. 1073z późn. zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 26 stycznia 2018 r. do dnia 15 lutego 2018 r. (składanie uwag do 1 marca 2018 r.) nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady

**Mirosław Stanisław Faliszewski**