



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 października 2018 r.

Poz. 9795

UCHWAŁA NR LX/468/18 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 26 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 LIX/392/14 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 12 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki, 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 części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar:

- 1) od północy: południowa granica dz. nr ew. 851 (obr. Tarczyn) od punktu przecięcia wyznaczonego przez jej przedłużenie od osi ul. Grójeckiej (obr. Tarczyn) do południowego narożnika oraz zachodniej granicy dz. nr ew. 104 (obr. Komorniki), następnie na wschód północne granice dz. nr ew. 104, 103 (obr. Komorniki);
- 2) od wschodu: wschodnia granica dz. nr ew. 103 do przecięcia ze wschodnią granicą dz. nr ew. 102 (obr. Komorniki), dalej na południe wschodnia granica dz. nr ew. 102 (obr. Komorniki) do przecięcia ze wschodnią granicą dz. nr ew. 861 (obr. Tarczyn), dalej na południowy wschód wschodnie granice dz. nr ew. 861 i 844/3 (obr. Tarczyn);
- 3) od południa: południowa granica dz. nr ew. 844/3 (obr. Tarczyn) do przecięcia z osią al. Krakowskiej;
- 4) od zachodu: na północ oś al. Krakowskiej do przecięcia a osią ul. Grójeckiej (obr. Tarczyn), dalej oś ul. Grójeckiej do punktu wyznaczonego na przecięciu przedłużenia południowej granicy dz. nr ew. 851 (obr. Tarczyn).

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 kulturowego;
- 4) 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) granice terenów zamkniętych;
- 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 oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zabytków archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 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 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 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 przebudowy, nadbudowy i remontu budynków istniejących oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – funkcje zagospodarowania lub zabudowy dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 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 rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywaną w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu.

§ 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) granice terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy uciążliwości od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) 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 usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDGP,
 - b) 7 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL,
 - c) 6 m od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD,
 - d) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW,
 - e) 10 m od linii rozgraniczającej terenu kolei, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 odległość zgodna z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 20 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy podana w pkt 4 oraz ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) 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;
- 8) ustala się kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji:
 - 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 gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce;
- 9) ustala się w zakresie ogrodzeń:
 - a) maksymalną wysokość ogrodzeń mierzoną od poziomu urządzonego terenu nie większą niż 1,8 m,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie w przęśle stanowiącym łącznie nie mniej niż 30% jego powierzchni,
 - c) wysokość części pełnej cokołu nie większą niż 60 cm,
 - d) w cokołach należy stosować przepusty umożliwiające migrację małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15x15 cm w odstępach nie większych niż 10 m,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków i cokołów;
- 10) ustala się możliwość sytuowania szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U i PU w formie:
 - wolno stojącej o wysokości nie większej niż 12 m i łącznej powierzchni tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej działce budowlanej nie większej niż 18 m²,
 - na budynkach oraz w linii ogrodzenia, o łącznej powierzchni szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej działce budowlanej nie większej niż 3 m²,

- b) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UMN wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia, o łącznej powierzchni szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej działce budowlanej nie większej niż 1 m².

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granicę 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 objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rurociągi podziemne, dla których dopuszcza się przebudowę oraz zmianę przebiegu w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się przyporządkowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UMN i U pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - UMN i U nie mniejszą niż 1 000 m²,
 - PU nie mniejszą niż 2 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UMN 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 symbolem PU nie mniejszą niż 25 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60^o do 120^o.

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne:
 - a) krajowa nr 7, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDGP,
 - b) powiatowa nr 2855W, znajdująca się częściowo poza granicą obszaru objętego planem, a częściowo oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDL,
 - c) gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDD;
- 2) 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;
- 3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m lub 10 x 15 m;

- 4) miejsca do parkowania dla obiektów budowanych (w tym odbudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych) lub zmieniających sposób użytkowania należy realizować 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 usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca 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 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc hotelowych,
 - f) dla budynku usługowego niewymienionego w lit. c-e nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu;
- 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 infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) lokalizowanie sieci 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 infrastruktury technicznej na innych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zapotrzebowanie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Grójeckiej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 110 mm,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) 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 średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 63 mm,
 - 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;

- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 200 mm,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, terenów produkcyjnych i usługowych oraz parkingów do wód lub do ziemi 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 zaopatrzenie z istniejącego i projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw stałych, płynnych, paliw stałych, energii elektrycznej, gazu lub innych źródeł energii, w tym odnawialne źródła energii oraz z urządzeń kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **łączości 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 o znaczeniu lokalnym – plan wyznacza tereny dróg publicznych klasy 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 granicę strefy uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii;
- 2) zakazuje się w granicach strefy uciążliwości, o której jest mowa w pkt 1:
 - a) realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których wysokość może przekraczać 3 m.

§ 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 UMN, U i PU;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP, KDL, KDD, KDW, KK i ZI.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe wolno stojące i/lub lokal usługowy wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 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) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe i mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
 - obiekty małej architektury nie większa niż 3 m,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - j) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - l) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) 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 nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) obsługa w zakresie komunikacji z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokale mieszkalne lokalizowane w budynku usługowym,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym,
 - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe nie większa niż 12 m,
 - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
 - obiekty małej architektury nie większa niż 3 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m²;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) 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 nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4;
- 7) obsługa w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.U z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL lub drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD; dopuszcza się lokalizację zjazdu publicznego (tylko wjazdu) z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1.KDGP,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2.U z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL lub drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD.
- § 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) składy i magazyny, za wyjątkiem składowania odpadów,

- b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
- a) dopuszczalne wolno stojące budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, magazynowe, garaże i budynki gospodarcze ,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - i) 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 budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) 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 określoną w pkt 4;
- 7) obsługa w zakresie komunikacji z przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW lub dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu roślinnością wysoką i nasadzeniami krzewów,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszczalne prowadzenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu nie mniejszy niż 80%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna do 41,5 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość pasa terenu w granicach planu 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość pasa terenu w granicach planu dla drogi:
 - a) 1.KDD zmienna od 9,5 do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDD zmienna od 10 do 24 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie prowadzenia chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc do parkowania.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolei;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 34 do 36 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

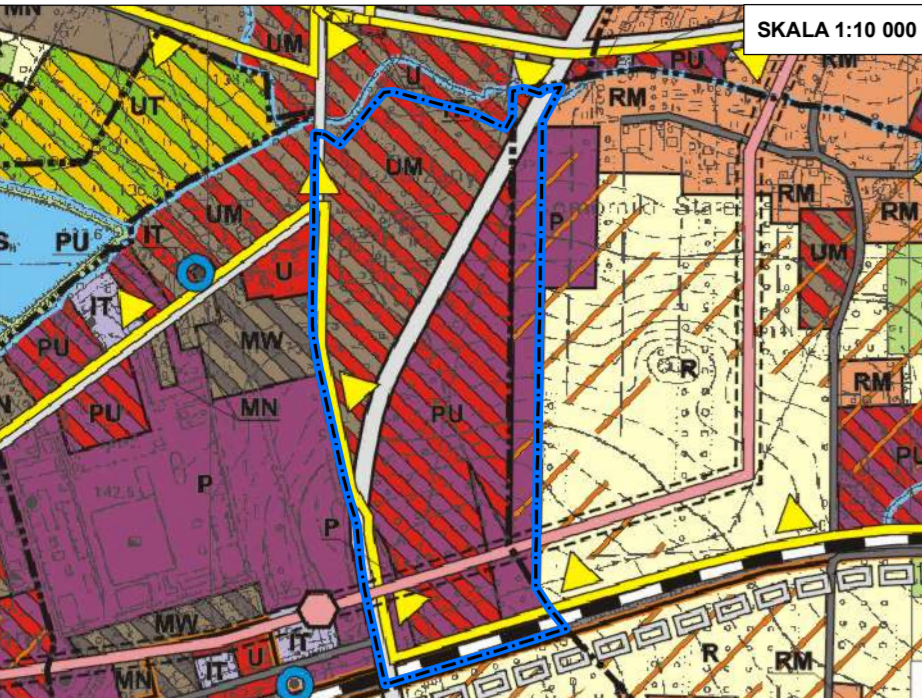
§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady

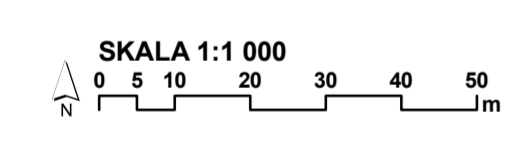
Mirosław Stanisław Faliszewski

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. TARCZYŃ (UCHWAŁA NR XXXIV/200/12 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYŃNIE z dnia 28 listopada 2012 r. zö zm.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TARCZYŃ DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: GRÓJECKĄ, ALEJĄ KRAKOWSKĄ ORAZ DLA DZIAŁEK NR EW. 102, 103, 104, 105 OBRĘB KOMORNIKI



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LX/468/18 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYŃNIE z dnia 26 września 2018 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

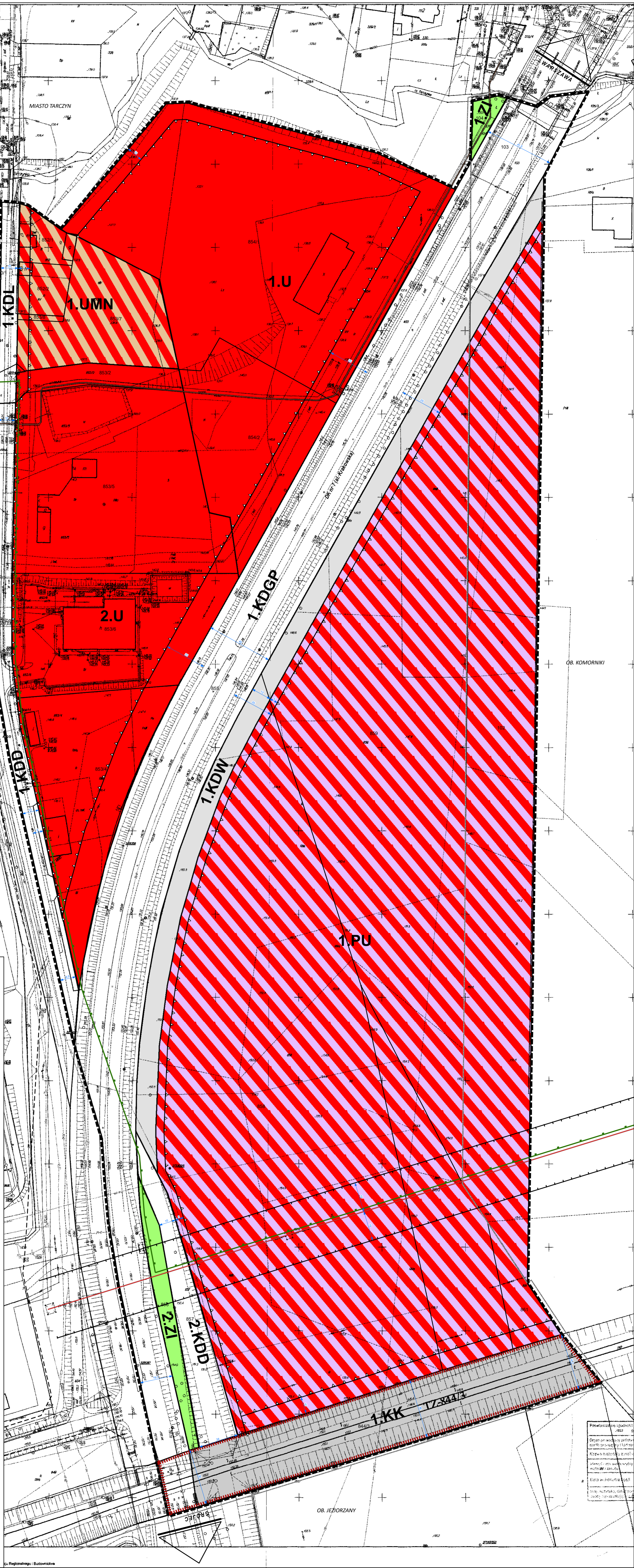
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY UCIAŻLIWOŚCI OD NAWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- WYMIAROWANIE ODLEGIŁOŚCI PODANE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- UMN** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- KDGP** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK** TERENY KOLEI

OZNACZENIA INFORMACYJNE LUB WSKAZUJĄ OBYWIAZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
- GRANICA STREFY „ZWYKŁEJ” WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NAWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- SYSTEM ZBIORCZEJ KANALIZACJI - RURIÓCZĄ TŁOCZNY
- WYMIAROWANIE ODLEGIŁOŚCI PODANE W METRACH



Poszczególne zabudowy...
 Plan miejscowy...
 Wzrost...
 Wzrost...
 Wzrost...

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/468/18
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 26 września 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, ze 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/468/18
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 26 września 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. 1073 z 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 20 lipca 2018 r. do dnia 20 sierpnia 2018 r. (składanie uwag do 7 września 2018 r.) nie wniesiono uwag.