



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 12 marca 2019 r.

Poz. 3310

### UCHWAŁA NR V/38/19 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 31 stycznia 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 81, 71/1 obręb Stefanówka oraz dla działki nr ew. 315 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 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 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr LIX/393/14 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 12 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 81, 71/1 obręb Stefanówka oraz dla działki nr ew. 315 obręb Rembertów, 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 uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla działek nr ew. 81, 71/1 obręb Stefanówka oraz dla działki nr ew. 315 obręb Rembertów zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: na wschód oś ul. Górnej (obr. Rembertów) od punktu przecięcia wyznaczonego poprzez przecięcie z prostą wyznaczoną przez przedłużenie zachodniej granicy dz. nr ew. 315 (obr. Rembertów), następnie oś ul. Akacyjowej (obr. Stefanówka) do osi ul. Piaskowej (obr. Stefanówka), następnie na północny-wschód oś ul. Piaskowej do punktu przecięcia wyznaczonego przez przedłużenie północnej granicy dz. nr ew. 71/1 (obr. Stefanówka), dalej na wschód granica dz. nr ew. 71/1 do punktu przecięcia wyznaczonego przez przedłużenie jej wschodniej granicy z osią ul. Akacyjowej (obr. Stefanówka), następnie na zachód oś ul. Akacyjowej do przecięcia z osią ul. Helenki (obr. Stefanówka), dalej na południe oś ul. Helenki do przecięcia z osią ul. Leśnej (obr. Kopana), następnie na północny-zachód oś ul. Leśnej do przecięcia z południową granicą dz. nr ew. 268 (obr. Rembertów), dalej na zachód południowe granice dz. nr ew. 268 i 315 (obr. Rembertów), następnie na północny-zachód zachodnia granica dz. nr ew. 315 (obr. Rembertów) do punktu przecięcia wyznaczonego przez jej przedłużenie do osi ul. Górnej (obr. Rembertów).

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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 11) 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 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 połąci 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 lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy dachów, zadaszenia nad wejściami oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 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 usługowej i mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

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

- 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 zbiorczej oznaczonej na rysunku planu **KDZ**,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu **KDD**,
  - c) 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - d) 15 m od osi od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym;
- 2) 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;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 20 m jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy podana 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 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 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;

7) 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) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków i cokołów;

8) ustala się możliwość sytuowania szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia, o łącznej powierzchni szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej działce budowlanej nie większej niż:

- a) 1 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- b) 3 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM i PU.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa ustanowione, jako pomniki przyrody;
- 2) w stosunku do pomników przyrody, o których mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem 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 wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
  - d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
  - e) zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny, dla którego dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu oraz skanalizowanie w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu UM jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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 działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UM, MN i PU nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UM i MN nie mniejszą niż:
    - 20 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<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDZ;
- 2) droga wymieniona w pkt 1 oraz drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD 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 włącznie,
  - b) 8 m dla dróg o długości powyżej 35 m;
- 4) 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 ;
- 5) 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i każdy lokal usługowy,
  - c) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku o innym przeznaczeniu nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - d) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 miejsc hotelowych,
  - g) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt d-f nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - h) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej funkcji;

- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania 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.

#### **§ 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, w tym z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit. a możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy (za wyjątkiem terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL) 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) zapotrzebowanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Akacjowej, Głównej, Górnej, Słonecznej, Piaskowej i Helenki 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) 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,
    - budowy przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>,
  - c) 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 do ziemi 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 dróg, terenów produkcyjnych i usługowych oraz parkingów do wód lub do ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z 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 projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli,
  - b) 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.

**§ 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 kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 15 m liczonej w obie strony w poziomie od osi gazociągu;
- 2) w strefie, o której jest mowa w pkt 1 obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych.

**§ 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 MN;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM, PU, ZL, KDZ i KDD.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 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 usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,

- c) budynki mieszkalne wielorodzinne wolno stojące,
  - d) dopuszczalne nie więcej niż 10 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkaniowym wielorodzinnym,
  - e) dopuszczalne nie więcej niż 4 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
  - f) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - g) dopuszczalne obiekty małej architektury,
  - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe i mieszkalne nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
    - obiekty małej architektury nie większa niż 3 m,
  - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji:
    - budynki usługowe i mieszkalne nie większa niż 4,
    - budynki pozostałe nie większa niż 1,
  - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - l) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 60%,
  - m) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - n) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
  - o) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4.

**§ 17.** 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) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - a) dopuszczone budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,

- b) dopuszczalne wolno stojące budynki towarzyszące takie jak: budynki dozoru posesji, administracyjne, socjalne, magazynowe, garaże i budynki gospodarcze,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa niż 12 m,
    - pozostałej nie większa niż 15 m,
    - obiekty małej architektury nie większa niż 3 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji nie większa niż 4,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%,
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 70%,
  - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
  - k) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię określoną w pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi z wyłączeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - 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,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
    - obiekty małej architektury nie większa niż 3 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji:

- budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 3,
  - budynki pozostałe nie większa niż 1,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 50%,
  - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
  - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych 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 określoną w pkt 4.

§ 19. 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:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszczalne rekreacyjne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość pasa terenu w granicach planu zmienna od 5 do 20 m według rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD** i **4.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 5 do 8 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2.KDD 5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3.KDD zmienna od 2,5 do 10 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 4.KDD zmienna od 4 do 5,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 22. 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 2004 r. 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 2007 r. Nr 110, poz. 2826).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

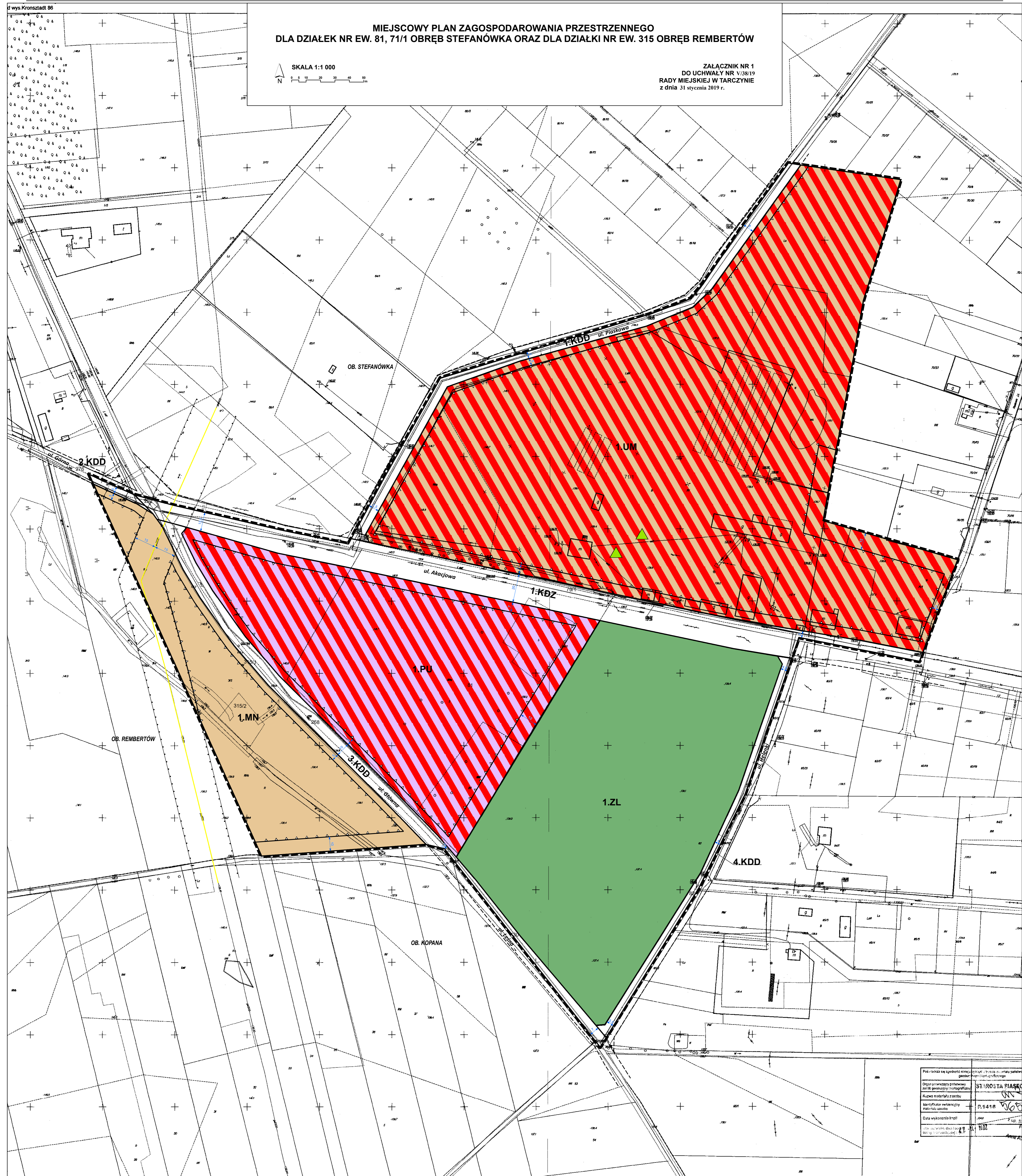
Przewodniczący Rady

**Mirosław Stanisław Faliszewski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EW. 81, 71/1 OBRĘB STEFANÓWKA ORAZ DLA DZIAŁKI NR EW. 315 OBRĘB REMBERTÓW

SKALA 1:1 000

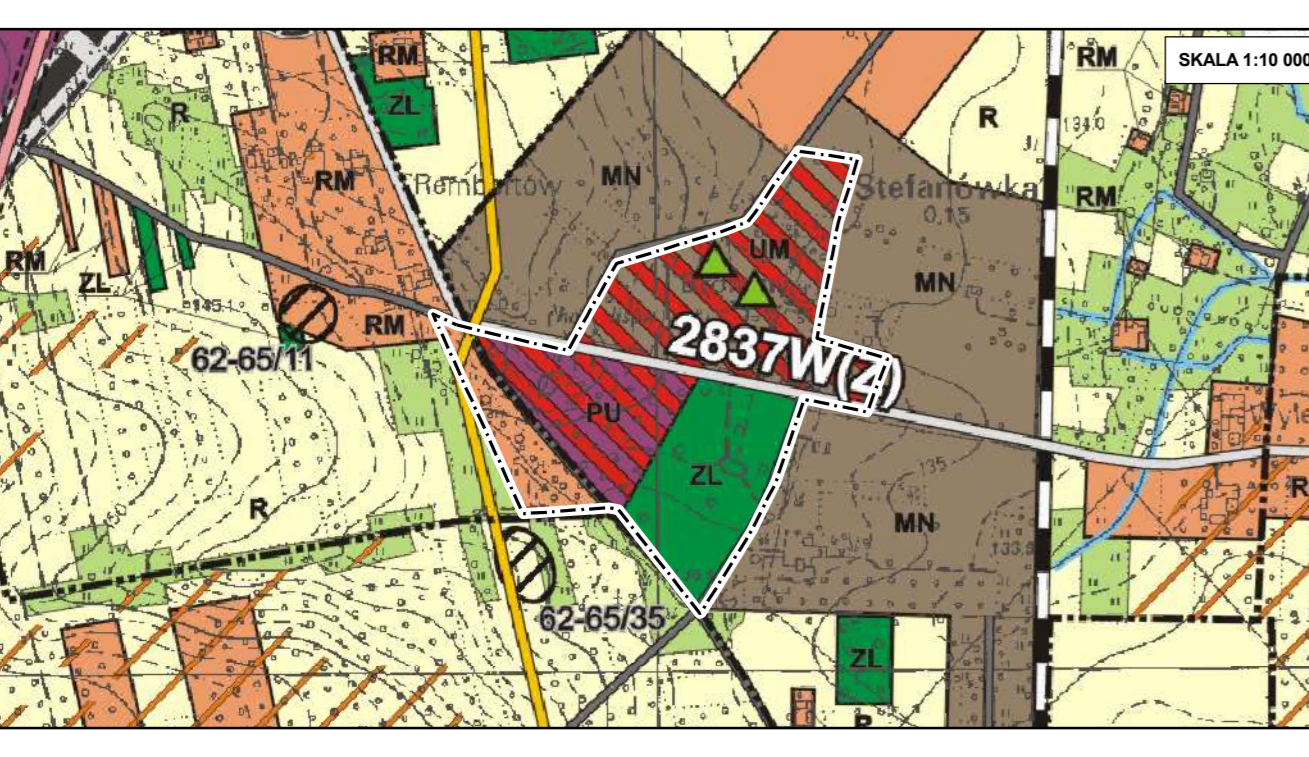
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR V/38/19  
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI  
z dnia 31 stycznia 2019 r.



Podpisano się zgodnie z art. 17 § 1 pkt 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu przestrzennym  
Organ prowadzący dokumentację geodezyjną i inżynierską  
Nazwa i adres biurowy  
Nazwa i adres siedziby  
Data wykonania kopii  
Data wykonania dokumentacji

STARSZYSTWA PIASEC  
P.1418  
1102

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. TARCZYŃ (uchwała Nr XXXIV/209/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. zmieniona uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r.)



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
DROGA POWIATOWA  
DROGA GMINNA  
GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ  
MN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ  
PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ  
ZL TERENY LASÓW

### OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1.UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- 1.MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1.PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- 1.KBZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- 2.KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- 1.ZL TERENY LASÓW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE LUB WSKAZUJĄ OBYWIAZUJĄCE GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:

- GRANICE OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- ▲ POMNIKI PRZYRODY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/38/19  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 31 stycznia 2019 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 2018 r. poz. 1945) 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 V/38/19  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 31 stycznia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 29 sierpnia 2016 r. do dnia 26 września 2016 r. (składanie uwag do 14 października 2016 r.) nie wniesiono uwag.