

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI**  
z dnia ..... 2019 r.  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Przepki, gmina Tarczyn – etap II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) 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 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Tarczynie Nr XXII/163/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przepki, gmina Tarczyn, uchwałą Rady Miejskiej w Tarczynie Nr LI/410/18 z dnia 8 lutego 2018 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/163/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przepki, gmina Tarczyn i uchwałą Rady Miejskiej w Tarczynie Nr VIII/68/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/163/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przepki, gmina Tarczyn oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza 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. i zmienionego uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Przepki, gmina Tarczyn – etap II, zwany dalej „planem”.

**2.** Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

**3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie

dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną w tekście 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, dachy oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **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;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4) granica strefy uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru.**

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony na rysunku planu symbolem UMN;
- 4) teren zieleni nieurządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

- 8) tereny rowów odwadniających – oznaczone na rysunku planu symbolem WM;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 10) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych KDZ, KDL i KDD.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenów drogi zbiorczej 1KDZ, 1aKDZ i 1bKDZ (ul. Leśna) jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 3KDL i 5KDL oraz dróg klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD, 11aKDD i 16KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się przebudowę i remont;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
- 4) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 7) ustala się kolorystykę ścian w odcieniach beżu, brązu, żółci, bieli i szarości oraz dopuszczenie stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności kamienia, cegły, drewna;
- 8) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) tereny 15MN, 21MN, 28MN, 2ZL, 4ZL, 1KDZ, 1aKDZ i 1aKDD znajdują się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (wskazanej informacyjnie na rysunku planu), w granicach strefy obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz 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) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakaz ochrony rzeki Głóskówki zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ustalenia dotyczące rowów:
  - a) nakaz zachowania przebiegu i drożności systemu rowów melioracyjnych,
  - b) dopuszcza się realizację przejazdów i przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie rowów,
  - c) dla rzeki Głóskówki oraz dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy oraz odległości linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy minimum 10 m;
- 8) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, dla których dopuszcza się przebudowę oraz zmiany przebiegu istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zachowania wzdłuż rzek terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień w sposób umożliwiający realizację małej retencji wodnej;
- 10) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 11) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 12) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 13) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i dla terenów zabudowy zagrodowej RM i jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej UMN jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) nakaz ochrony zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 61-64/30 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) nie wskazuje się innych niż wymienione w ust.1 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej ani miejsc pamięci narodowej podlegających ochronie, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

**§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów MN:
    - dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów pozostałych – dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu UMN – 600 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów MN – dla zabudowy wolnostojącej - 20 m, dla zabudowy bliźniaczej - 15 m,
  - b) dla terenu UMN – 15 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg – od 70° do 110°.

**§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się granicę strefy uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 5 m, liczonej w obie strony w poziomie od osi linii, w której ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się likwidację strefy uciążliwości jak pkt 1 w przypadku likwidacji napowietrznej linii energetycznej, dla której strefa uciążliwości została ustalona;
- 3) wskazuje się informacyjnie obszary o utrudnionych warunkach posadowienia, tzn. takie w których zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokościach 0,80-1,80 m pod poziomem terenu lub w których stwierdzono możliwość nierównomiernych osiadań budynków.

**§ 11.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
  - 2) zachowuje się i wyznacza przebieg dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym: drogi zbiorczej 1KDZ, 1aKDZ i 1bKDZ (ul. Leśna) oraz dróg lokalnych 1KDL, 3KDL i 5KDL;
  - 3) ustala się realizację skrzyżowań na przecięciach i połączeniach ulic jako jednopoziomowych;
  - 4) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDD, 3KDD, 11aKDD i 16KDD;
  - 5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
    - a) szerokości nie mniejszej niż:
      - 6 m dla dróg o długości do 30 m włącznie,
      - 8 m dla dróg powyżej 30 m,
    - b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:
- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.
3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się miejsca do parkowania w drogach o szerokości powyżej 12 m w liniach rozgraniczających;
  - 3) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.4-6:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy zagrodowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla usług handlu - minimum 5 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) dla usług biurowo-administracyjnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - d) dla usług zdrowia - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, w tym minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
    - e) dla usług oświaty - minimum 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - f) dla usług kultury i centr konferencyjnych - minimum 3 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
    - g) dla usług gastronomicznych - minimum 5 miejsc do parkowania na 25 miejsc konsumpcyjnych,
    - h) dla usług sportu i rekreacji - minimum 4 miejsca do parkowania na 20 użytkowników jednocześnie
    - i) dla usług pozostałych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennosc do 20%;
  - 5) należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu.
- § 12. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem

- wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak pkt 3 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lub wzdłuż granic działek budowanych, z zachowaniem wzajemnych odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  110 mm,
    - b) wykonanie sieci wodociągowej powinno wyprzedzać realizację planowanej zabudowy,
    - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm; wykonanie sieci kanalizacyjnej powinno wyprzedzać realizację planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem lit.b,
    - b) do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji dopuszcza się, pod warunkiem zaopatrzenia budynków z gminnej sieci wodociągowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gromadzenie 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;
  - 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm,
    - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do wód lub gruntu po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  63 mm,
    - c) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
  - 8) 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;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli,
    - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm;
  - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
    - b) dopuszczenie stosowania na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
    - c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
  - 11) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem;
  - 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

**§ 13.** Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) 30% dla terenów MN, UMN, RM;
- 2) dla terenów pozostałych 0%.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) dopuszczalne: lokalizacja usług z zakresu obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego, usług turystyczno – rekreacyjnych (agroturystyka), urządzeń budowlanych, budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 12 m,
    - dla budynków usługowych 8 m,
    - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży 14 m,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem pkt.4;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 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 jak pkt 3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 6aMN, 6bMN, 8MN, 9MN, 15MN, 21MN, 24bMN, 25MN, 26MN i 28MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i garażowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 12 m,
    - dla budynków usługowych 8 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
    - dla obiektów małej architektury 3 m,
  - d) dachy o nachyleniu połaci do 45°,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów 15MN, 21MN i 28MN - minimum 70%,
    - dla terenów pozostałych - minimum 30%,

- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - dla terenów 15MN, 21MN i 28MN – 0,5,
  - dla terenów pozostałych – 1,5;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) dla terenów 15MN, 21MN i 28MN: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów pozostałych – dla zabudowy wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
  - c) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wydzielania terenu pod drogi wewnętrzne,
  - d) 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 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej,
  - b) dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne: lokalizacja zabudowy rzemieślniczej, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i garażowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 12 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
    - dla obiektów małej architektury 3 m,
  - b) dachy o nachyleniu połąci do 45°,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 – dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielania 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 jak pkt 3.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZL i 4ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny lasów;
- 2) dopuszczalne: obiekty turystyczne z zakresu szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów zgodnie z przepisami odrębnymi, infrastruktura techniczna nie wymagająca zmiany przeznaczenia terenu na cele nieleśne.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 5R, 6R, 7R, 7aR, 13R i 14R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:



- a) podstawowe: tereny rolne - upraw polowych i plantacji, łąk i pastwisk,
- b) dopuszczalne: lokalizacja zabudowy zagrodowej, infrastruktura techniczna nie wymagająca zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze oraz urządzenia wodne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 12 m,
    - dla budynków pozostałych 14 m,
    - dla obiektów małej architektury 3 m,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej 3000 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS** i **2aWS** (rzeka Głuskówka), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów z zakresu urządzeń wodnych, w tym kładek pieszych i pieszo – jezdnych oraz przepustów drogowych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: nakaz ochrony wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) nakaz zachowania naturalnych koryt rzek oraz utrzymania naturalnego charakteru ich brzegów,
  - b) dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzek wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi i konserwacyjnymi,
  - c) dopuszcza się realizację przejazdów i przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WM**, **3WM**, **4WM**, **11WM**, **12WM** i **17WM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: teren urządzeń wodnych - rowy odwadniające, zieleń urządzona i nieurządzona;
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się realizację przejazdów i przejść.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **1aKDZ** i **1bKDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy zbiorczej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:	
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa	inne
1.	<b>1KDZ</b>	zbiorcza	zmienna od 4,8 do 8,3 m	Leśna (droga powiatowa nr 2857W)	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi, ustalona północna linia rozgraniczająca
2.	<b>1aKDZ</b>	zbiorcza	7,6 m	Leśna (droga powiatowa nr 2857W)	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi, ustalona

		USTALENIA:		INFORMACJE:	
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa	inne
					południowa linia rozgraniczająca
3.	<b>1bKDZ</b>	zbiorcza	zmienna od 5,6 do 8,2 m	Leśna (droga powiatowa nr 2857W)	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi, ustalona północna linia rozgraniczająca

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **3KDL** i **5KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:	
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa	inne
1.	<b>1KDL</b>	lokalna	zmienna od 0 do 3,1 m	Północna	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi, ustalona zachodnia i północno-zachodnia linia rozgraniczająca
2.	<b>3KDL</b>	lokalna	1,5 m	Nadarzyńska (droga powiatowa nr 3103W)	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi, ustalona północna linia rozgraniczająca
3.	<b>5KDL</b>	lokalna	12 m	Tarczyńska (droga powiatowa nr 2848W)	

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **3KDD**, **11aKDD** i **16KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:	
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa	inne
1.	<b>1KDD</b>	dojazdowa	10 m	Krótką	
2.	<b>3KDD</b>	dojazdowa	10 m	Olszowa	
3.	<b>11aKDD</b>	dojazdowa	zmienna od 5 do 7 m	Sosnowa	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona

		USTALENIA:		INFORMACJE:	
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa	inne
					wschodnia linia rozgraniczająca
4.	<b>16KDD</b>	dojazdowa	zmienna od 7 do 10 m	Południowa	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca

#### **Rozdział IV Postanowienia końcowe**

§ 27. 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. Województwa Mazowieckiego z dnia 02 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 2007r. Nr 110, poz. 2826) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przypki, gmina Tarczyn – etap I, przyjętego uchwałą Nr LVI/452/18 Rady Miejskiej w Tarczynie z 21 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7227).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tarczynie

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części obrębu Przyпки, gmina Tarczyn – etap II** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Tarczynie Nr XXII/163/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przyпки, gmina Tarczyn, Nr LI/410/18 z dnia 8 lutego 2018 r. zmieniającej uchwałę Nr XXII/163/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przyпки, gmina Tarczyn oraz Nr VIII/68/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/163/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przyпки, gmina Tarczyn.

Celem sporządzonego planu były zmiana przeznaczenia części obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zabudowy letniskowej oraz wskazanie terenów zabudowy zagrodowej. Celem sporządzonego planu było także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz dostosowanie ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z 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) oraz art.12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz.774 z późn. zmianami), stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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. i zmienionego uchwałą Nr XLI/334/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r.

Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany.

Aktualnie w granicach obszaru objętego planem obowiązują 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 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 2007r. Nr 110, poz. 2826).

Zmiany, w stosunku do ustaleń tego planu miejscowego dotyczą jednoznacznego rozgraniczenia terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz ustalenie nowych dróg.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
  - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,

- b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - c) część obszaru planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) w obszarze planu nie występują obszary potencjalnej eksploatacji kopalni, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - e) na obszarze planu występują grunty leśne i rolne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z tym konieczne było wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Dla gruntów rolnych uzyskano Decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo GZ.tr.602.498.2017 z 22 sierpnia 2018 r.), zgodnie z którą wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia dla części terenów dróg publicznych klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia dla terenów usługowo-mieszkaniowych UMN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KDD. Na skutek wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo GZ.tr.602.385.2018 z 11 lutego 2019 r.) poprzednie rozstrzygnięcie utrzymano w mocy. Dla gruntów leśnych nie będących własnością Skarbu Państwa uzyskano decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 128/2018 z dnia 3 grudnia 2018 r., w której uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów leśnych na cele nieleśne. Dla gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa uzyskano Decyzję Ministra Środowiska (pismo ES.2210.1.2019.SS z dnia 17 stycznia 2019 r.), w której uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod drogę publiczną klasy dojazdowej KDD, nie uzyskano zaś zgody na zmianę przeznaczenia na tereny rekreacji indywidualnej UTL.
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze występuje stanowisko archeologiczne, dla którego ustalono zasady ochrony;
  - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
  - 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – zmiana przeznaczenia części obszaru na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej pozwoli na bardziej intensywne zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury;
  - 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono stan własności gruntów i wyznaczając przeznaczenie terenu uwzględniono wnioski właściciela działek;
  - 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak lokalizacja infrastruktury technicznej;
  - 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 21 października 2016 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu.
  - 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do

informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przeznaczenie części obszaru pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zabudowy zagrodowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach wsi, w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną, wzdłuż dróg i na ich przecięciach, najczęściej w centrum miejscowości.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu może wpłynąć korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez: zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości.

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2018 poz. 2081 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.