



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 30 lipca 2019 r.

Poz. 9352

### UCHWAŁA NR IX/77/19 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 18 czerwca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowe Racibory przy ulicy Granicznej**

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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLV/347/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowe Racibory przy ulicy Granicznej zmienioną uchwałą Nr LIII/427/18 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 22 marca 2018 r. 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 przestrzennego dla części obrębu Nowe Racibory przy ulicy Granicznej zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje 3 obszary „A”, „B” i „C”, których granice wyznaczone zostały na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1: 1 000, stanowiące załączniki nr 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwu spadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo budowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy dachów, zadaszenia wejść do budynków 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 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;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - c) 20 m od krawędzi rowów melioracyjnych zlokalizowanych poza granicą obszaru opracowania planu miejscowego;
- 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 oraz przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 20 m;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy podana w pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
  - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej i szarej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
  - b) budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną jednolitą kolorystykę,
  - c) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

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

- 1) część „obszaru B” i cały obszar „C” znajdują się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) na obszarze „A” 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 i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych – drenowania.

#### **§ 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 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i UMN ustala się:
  - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
    - 18 m – dla budynku wolno stojącego,
    - 14 m – dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Główna) oraz drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD (ul. Graniczna);
- 2) drogi wymienione w pkt 1 zapewniają obsługę w zakresie komunikacji;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 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 12,5 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 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - c) dla budynku usług handlu nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
  - f) dla budynku usługowego niewymienionego w lit c-e nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

#### **§ 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 z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZL;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się lokalizowanie sieci:
  - a) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 3 i 4, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku określonych w lit. a możliwość lokalizowania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZL;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Głównej i Granicznej 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) 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>,
- b) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  63 mm,
- 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 terenów dróg oraz parkingów do wód lub 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 istniejącego lub projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli,
  - b) nowo realizowane gazociągi o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - c) dla istniejących gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw stałych, płynnych, energii elektrycznej, gazu lub innych źródeł energii, w tym odnawialne źródła energii oraz z urządzeń kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZL lub granicy (konturu) lasu położonego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

**§ 14. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym** – plan wyznacza tereny dróg publicznych klasy:

- 1) dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym – powiatowym.

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

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalne wolnostojące budynki usługowe,
  - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolom 2.MN i 3.MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, o której mowa w par. 13,
  - f) maksymalna wysokość budynków i wiat:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki usługowe nie większa niż 8 m,
    - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 6 m,
    - wiaty nie większa niż 3 m,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN – 40%,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN i 3.MN – 70%,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN – 40%,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN i 3.MN – 20%,
  - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;

- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni 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 wyodrębniony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) dopuszczalne nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym,
  - d) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
  - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - f) maksymalna wysokość budynków i wiat:
    - budynki usługowe i mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
    - wiaty nie większa niż 3 m,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
  - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
  - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 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) realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 3;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - d) ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, o której mowa w par. 13,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy jak lit. a nie większa niż 10 m,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu pości do 45°.

**§ 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:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi	Parametry - szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1.KDZ	ul. Główna	zmienna od 12,2 m do 20 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii powiatowej wraz z poszerzeniem

**§ 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:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi	Parametry - szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1.KDD	ul. Graniczna	zmienna od 2,45 m do 3 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej
2.	2.KDD	ul. Graniczna	3 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej

			skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	
3.	3.KDD	ul. Graniczna	3 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej
4.	4.KDD	ul. Graniczna	3 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej

**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. Województwa Mazowieckiego z dnia 02 kwietnia 2004r. Nr 75, poz.1898, poz. 1899) oraz uchwałą Nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2007r. Nr 110, poz. 2826).

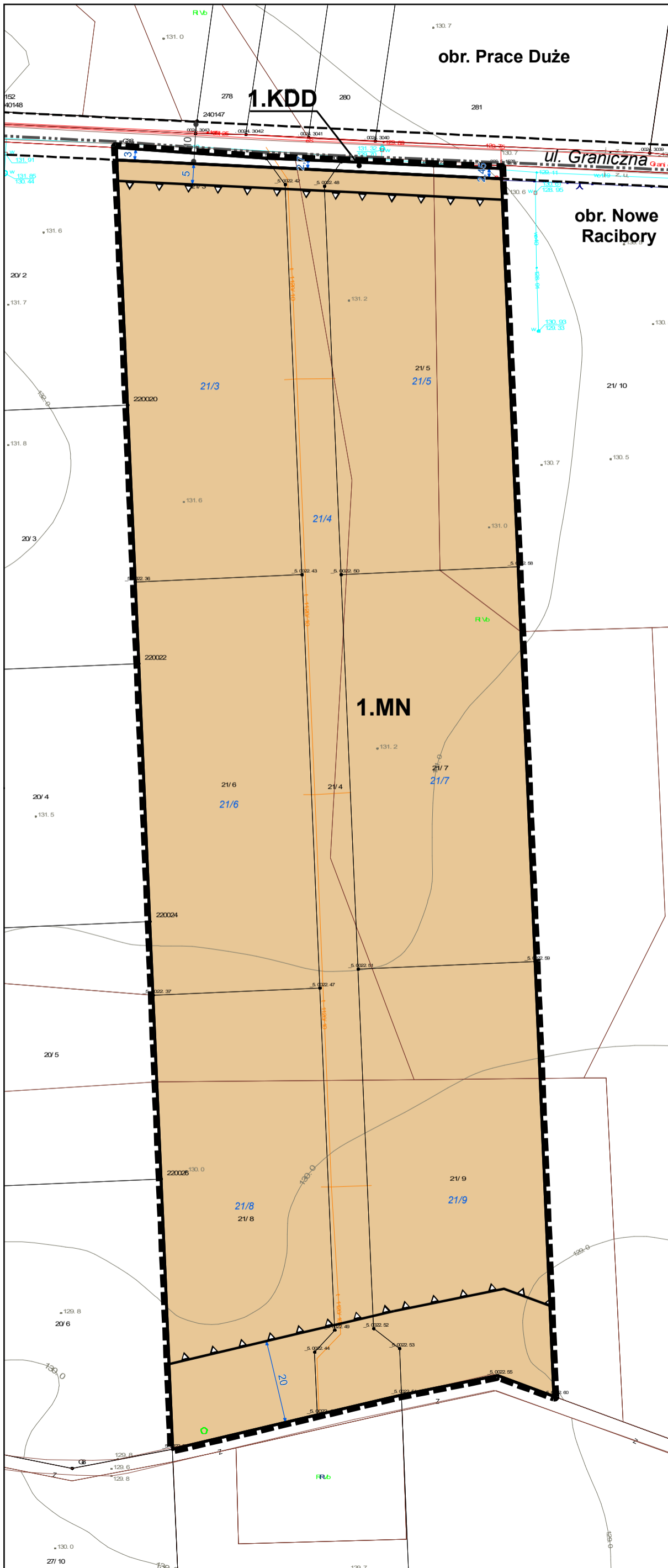
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

§ 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.

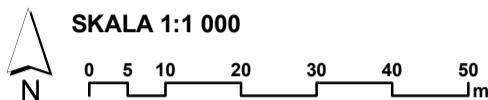
Przewodniczący Rady

**Mirosław Stanisław Faliszewski**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU NOWE RACIBORY PRZY ULICY GRANICZNEJ "OBSZAR A"**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR IX/77/19  
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI  
z dnia 18 czerwca 2019 r.



**OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- — — — GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ ▲ ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ← 5 → WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

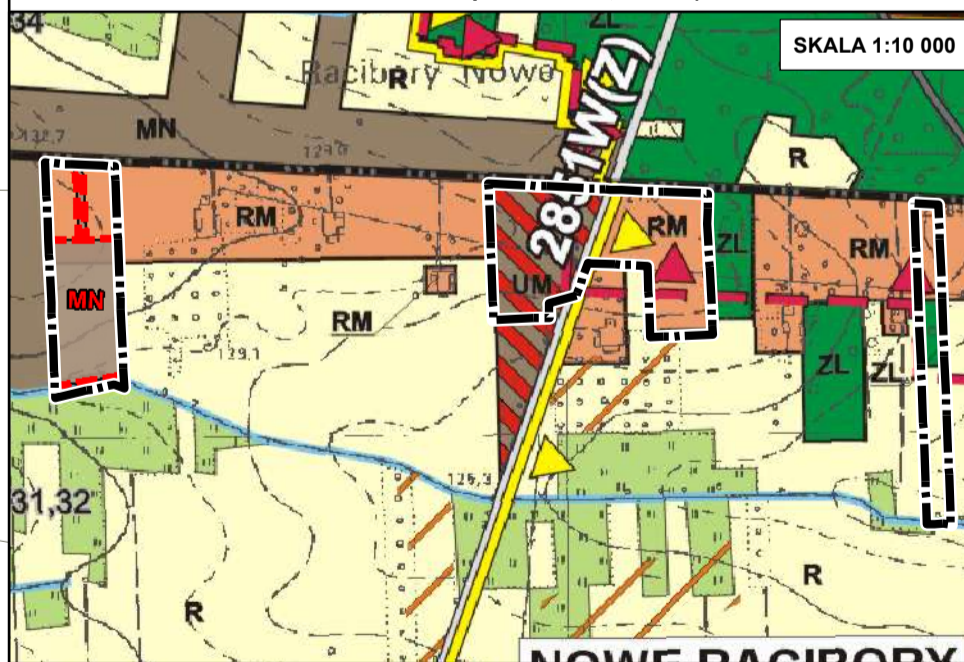
**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

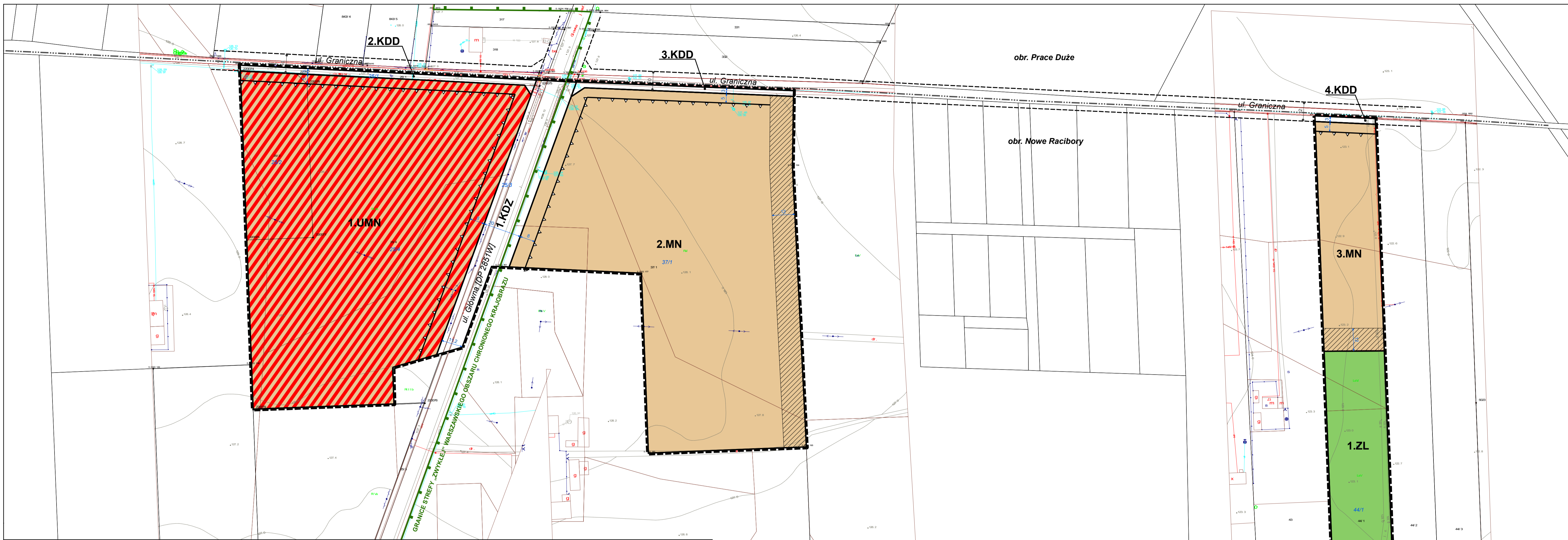
**OZNACZENIA INFORMACYJNE LUB WSKAZUJĄ OBOWIAZUJĄCE GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODRĘBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:**

- · · · · GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- - - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- 5 • WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

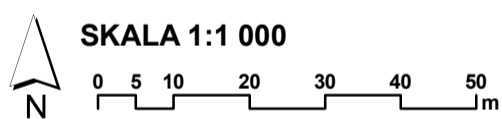
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARCZYŃ (UCHWAŁ NR XXXIV/200/12 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI z dnia 28 listopada 2012 r., ze zm.)**



- · · · · GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UM** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- R** TERENY ROLNE



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU NOWE RACIBORY PRZY ULICY GRANICZNEJ "OBSZAR B i C"**



ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR IX/77/19  
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI  
z dnia 18 czerwca 2019 r.

**OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

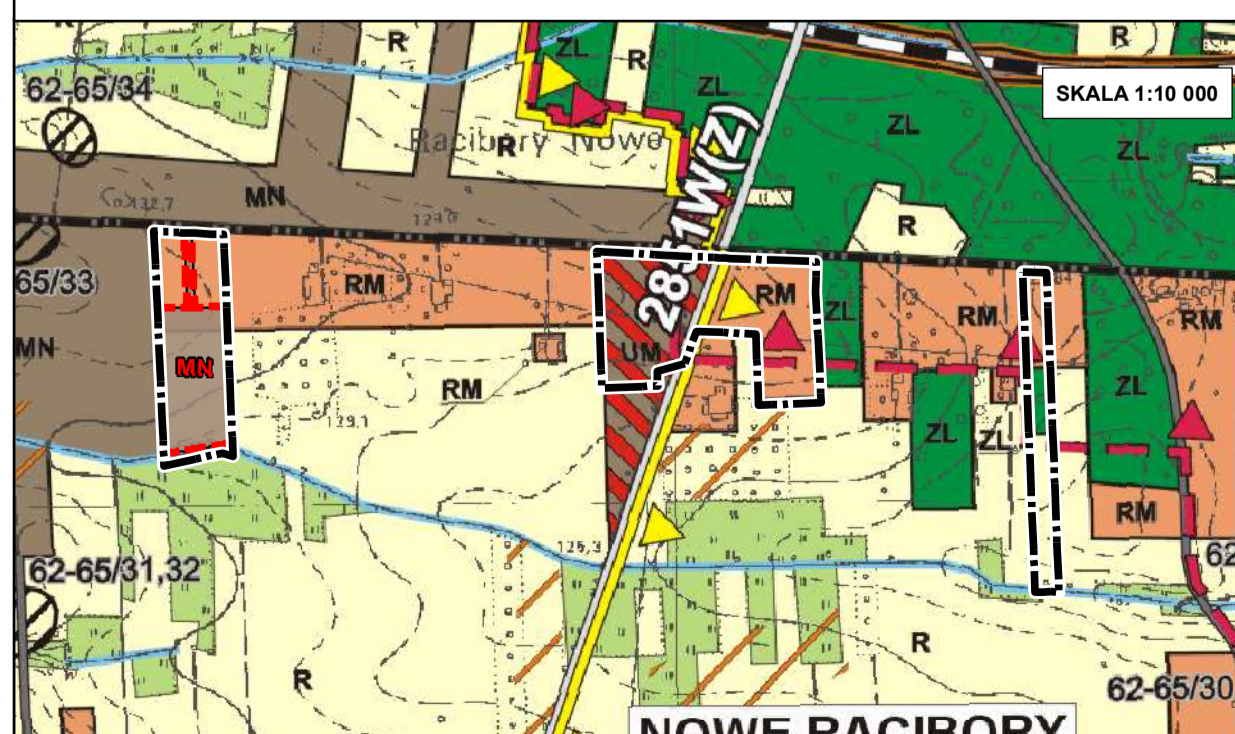
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UMN** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- R** TERENY ROLNICZE
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE LUB WSKAZUJĄ OBOWIĄZUJĄCE GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:**

- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- GRANICA STREFY „ZWYKŁEJ” WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARCZYŃ (UCHWAŁ. NR XXXIV/200/12 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI z dnia 28 listopada 2012 r., ze zm.)**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UMN** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- R** TERENY ROLNE

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/77/19  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 18 czerwca 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 z późn.zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

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

§ 2. 1. 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 4 do uchwały Nr IX/77/19  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 18 czerwca 2019 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 2018 r. poz. 1945, 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 15 marca 2019 r. do dnia 15 kwietnia 2019 r. (składanie uwag do dnia 10 maja 2019 r.) wniesiono jedną uwagę, którą Burmistrz Tarczyna rozpatrzyła pozytywnie.