

UCHWAŁA NR XXIII/134/08  
RADY MIEJSKIEJ w TARCZYNIE  
z dnia 18 czerwca 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarczyn dla części obrębu Tarczyn i Drozdy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), wykonując uchwałę nr LVIII/350/06 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 września 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarczyn dla części obrębu Tarczyn i Drozdy, Rada Miejska w Tarczynie po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn Nr XVI/139/2000 z dnia 15 marca 2000r uchwala co następuje:

§1

Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarczyn dla części obrębu Tarczyn i Drozdy, zwaną dalej „Planem”

**Dział I**  
**Postanowienia ogólne**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania Planu**

§2

Plan obejmuje działki ew. nr 7/2 i 10 położone w obrębie Drozdy oraz działkę ew. nr 502/13 położoną w obrębie Tarczyn. Granice Planu wyznaczają:

- od północy – północna granica działek ew. nr 502/13 obr. Tarczyn i nr 7/2 obr. Drozdy,
- od wschodu – wschodnia granica działki ew. nr 10 obr. Drozdy (rzeka Tarczynka),
- od południa – południowa granica działki ew. nr 7/2 obr. Drozdy,
- od zachodu – zachodnia granica działek ew. nr 7/2 obr. Drozdy i nr 502/13 obr. Tarczyn.

§3

1. Granice Planu zostały określone na rysunku Planu.
2. Rysunek Planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
5. Ustalenia Planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami Planu.

§4

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
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 systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.

## §5

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do obszaru objętego granicami Planu.
2. Rysunek Planu przy użyciu oznaczeń graficznych określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu.
3. Na rysunku Planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) O charakterze ustaleń planistycznych:
    - a) Granice obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego;
    - b) Przeznaczenie terenu;
    - c) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - d) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 2) Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku Planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

## §6

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
  - 3) **Działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
  - 4) **Działce ewidencyjnej** – należy przez to rozumieć wydzieloną ewidencyjnie część terenu;
  - 5) **Linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku Planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) **Maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu istniejącego terenu rodzimego do najwyższego punktu pokrycia dachu;
  - 7) **Maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki;
  - 8) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych (nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, schodów, tarasów, portierni, zbiorników naziemnych na gaz, wiat, obiektów tymczasowych oraz nie obowiązuje do wznoszenia budynków wzdłuż tej linii);
  - 9) **Obszarze Planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami uchwalanymi;
  - 10) **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do Uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 11) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, wyrażoną w procentach;  
Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zielone towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
  - 12) **Powierzchni projektowanej zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach, maksymalną powierzchnię działki, która może być przeznaczona pod zabudowę;
  - 13) **Przeznaczeniu podstawowemu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej w obiektach na danym terenie;
  - 14) **Rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
  - 15) **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony indeksem cyfrowym i literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie;
  - 16) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Tarczynie Nr XXIII/134/08 z dnia 18 czerwca 2008r, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w Planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## **Dział II Ustalenia Planu**

### **Rozdział 1**

#### Ustalenia ogólne – programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

##### Ustalenia przestrzenne

###### §7

Na obszarze Planu przewiduje się przeznaczenie terenu na cele:

- urządzenia terenów parkowych z programami sportowo-rekreacyjnymi oznaczone, na rysunku Planu, symbolem ZP/US,
- urządzenia terenów sportowo-rekreacyjnych oznaczone, na rysunku Planu, symbolem US.

###### §8

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiskowe oraz uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położenia:

- w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- w sąsiedztwie terenów stawów hodowlanych położonych po południowej granicy Planu,
- w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej położonych po północnej granicy Planu,
- w sąsiedztwie rzeki Tarczynki położonej przy południowo-wschodniej granicy Planu.

###### §9

Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami Planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

###### §10

1. Plan ustala, że nadrzędnym celem opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia Planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Tarczynie.
3. Ustalenia Planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym Planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.

###### §11

Plan ustala następujące zasady realizacji zabudowy i ogrodzeń:

1. Nieprzekraczanie nową zabudową ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu.
2. Stosowanie ogrodzeń frontowych w formie ażurowej. Plan wyklucza realizację ogrodzeń w formie murowanej pełnej lub z prefabrykowanych elementów stwarzających ograniczenia w przepływie powietrza i ograniczenia przestrzenne. Plan dopuszcza stosowanie murowanych słupków np. z klinkieru. Ogrodzenie winno być ażurowe co najmniej powyżej 0,3m od poziomu terenu. Łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza winna wynosić minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami. Plan ustala maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m z zakazem wykończenia zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty).
3. Plan ustala zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki Tarczynki oraz rowu opaskowego stawu w odległości mniejszej niż 6,0m od brzegów rzeki oraz rowów opaskowych stawów. Plan postuluje zwiększenie w/w odległości od brzegów cieków wodnych w celu zapewnienia ogólnodostępności rekreacyjno-spacerowej terenów z zapewnieniem relacji przestrzennych i zagospodarowaniem z uwzględnieniem w maksymalnie dużym – szerokim obszarze terenów zieleni parkowej, sportu i rekreacji.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

###### §12

Cały Obszar Planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. W Obszarze tym obowiązują aktualne Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### §13

Plan nakazuje zagospodarowanie terenów funkcjonalnych z udziałem zieleni towarzyszącej. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu.

### §14

Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji.

### §15

Plan ustala obowiązek priorytetowego traktowania rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami).

### §16

1. Plan nakazuje oczyszczanie ścieków przed wprowadzeniem do wód powierzchniowych i gruntu. Plan zakazuje odprowadzania ścieków do wód podziemnych. Ścieki technologiczne oraz wody opadowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.
2. Przy zmianie zagospodarowania terenów obszaru Planu, Plan zakazuje pogarszania warunków zagospodarowania terenów sąsiedzkich, w szczególności warunków gruntowo-wodnych.
3. Przy zmianie zagospodarowania terenów obszaru Planu, Plan nakazuje przeprowadzenie analizy możliwości odbioru wód deszczowych przez grunt, zbiorniki retencyjne, ewentualną kanalizację deszczową oraz odbiorniki.
4. Przy przewidywanych ewentualnych odprowadzeniach wód opadowych do cieków melioracji podstawowych, Plan ustala obowiązek uzyskania zgody zarządzającego ciekiem na zrzut do w/w cieków.

### §17

1. Plan nie dopuszcza zmian w ukształtowaniu terenu, pogarszających istniejące warunki odwodnienia i powodujących zalewanie innych nieruchomości.
2. Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych – inspektorat w Piasecznie.

### §18

Plan dopuszcza przebudowę istniejących rowów melioracyjnych w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu zarówno pod względem trasy przebiegu jak i parametrów technicznych. Planowana przebudowa lub likwidacja winna być poprzedzona analizą wpływu na warunki środowiskowe oraz zagospodarowania terenu na obszarze Planu oraz poza jego obszarem.

Plan ustala:

1. Obowiązek uzgadniania ze WZMiUW szczegółowych planów zagospodarowania działek;
2. Obowiązek przebudowy sieci melioracyjnej w miejscach kolizji z inwestycją, przez inwestora, na podstawie projektu i pozwolenia wodno-prawnego, przed lub równoległe z prowadzeniem prac ziemnych towarzyszących inwestycji;
3. Zakaz zmiany stosunków wodnych, jeżeli powoduje to szkodę na gruntach sąsiednich;
4. Obowiązek uzyskania przez inwestorów zgody WZMiUW na zrzuty oczyszczonych ścieków do odbiorników;

### §19

Plan ustala obowiązek ochrony i zachowania istniejącej wartościowej zieleni nieowocowej. Plan dopuszcza wycinkę istniejącego drzewostanu nieowocowego jedynie po uzyskaniu zgody Urzędu Gminy Tarczyn.

### Ustalenia dotyczące zasad obsługi funkcjonalno-komunikacyjnej

### §20

Obsługa komunikacyjna terenów parkowych i sportowo-rekreacyjnych winna być zapewniona od strony istniejącej drogi (działka nr ew. 502/8) leżącej poza obszarem Planu (przy północno-zachodniej granicy Planu), za pośrednictwem ciągu pieszego z możliwością dojazdu oraz ewentualnych projektowanych dróg wewnętrznych.

## §21

Plan ustala obowiązek zapewnienia powiązania pieszego terenu Planu z terenami położonymi po południowej stronie Tarczynki poprzez realizację kładek pieszych oraz powiązania pieszego i zapewnienia możliwości przejazdu awaryjnego służb komunalnych np. straży pożarnej, pogotowia od strony ulicy Grójeckiej przez wysunięty na wschód wzdłuż Tarczynki fragment Obszaru Planu.

## §22

Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności pieszej terenów położonych nad rzeką Tarczynką.

### Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości

## §23

Plan nie wyznacza terenów, których zagospodarowanie jest uwarunkowane obowiązkowym scalaniem i podziałem nieruchomości. Plan postuluje scalenia i podziały zmierzające do zwiększenia powierzchni działek.

### Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

## §24

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) Ustala się zaopatrzenie za pośrednictwem wodociągu gminnego.
  - 2) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.
2. Ścieki bytowo – gospodarcze:
  - 1) Ustala się pełne, docelowe objęcie siecią kanalizacji ogólnogminnej obszaru Planu.
  - 2) Dopuszcza się realizację szczelnych szamb opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, na podstawie umów indywidualnych lub zbiorczych przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Urzędu Gminy Tarczyn, do czasu realizacji sieci kanalizacji ogólnogminnej.
  - 3) Plan nie określa typu technologicznego rozwiązania sieci kanalizacji sanitarnej. Plan zobowiązuje do stosowania rozwiązań bezpiecznych ekologicznie.
3. Wody deszczowe:
  - 1) Ustala się, że wody deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej, cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz powierzchniowo do gruntu.
  - 2) Wody deszczowe odprowadzane z ciągów komunikacyjnych i parkingów winny być odprowadzane do odbiorników oraz do gruntu przez osadniki, gwarantujące ich podczyszczanie.
  - 3) Wody deszczowe z terenów usługowych przed odprowadzeniem do odbiorników w tym również kanalizacji deszczowej oraz do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnej działki. Ewentualne zanieczyszczenia zbierane w osadnikach winny być wywożone i dezaktywizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.
4. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej biegnącej poza obszarem planu z ulic np. 1-go Maja lub Grójeckiej
  - 2) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu.
  - 3) Szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewnić dostęp do nich od strony drogi.
  - 4) Trasy dla gazociągów winny być zabezpieczone w liniach rozgraniczających dróg. Plan dopuszcza prowadzenie gazociągu poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.
5. Zaopatrzenie w ciepło:

Plan ustala, że źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winny być własne źródła ciepła takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej niskosiarkowy lub inne ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Plan dopuszcza uzyskiwanie ciepła ze źródeł zdalacynnych.
6. Elektroenergetyka:

Sieć lokalna i ponadlokalna:

  - 1) Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych.

- 2) Plan postuluje realizację przyłączy do budynków jako przyłącza kablowe podziemne.
  - 3) Plan ustala oświetlenie uliczne, ewentualnych dróg wydzielonych na obszarze Planu, z sieci kablowej podziemnej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg.
  - 4) Plan dopuszcza oraz postuluje przełożenie napowietrznych linii energetycznych lub ich skablowanie w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.
7. Infrastruktura teleinformatyczna:  
Plan dopuszcza lokalizację urządzeń związanych z infrastrukturą teleinformatyczną - poza liniami rozgraniczającymi dróg - na terenach o poszczególnych funkcjach na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów o ochronie środowiska bez konieczności zmiany Planu.

#### §25

Plan dopuszcza prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne pod warunkiem uzyskania służebności terenu.

W przypadku wydzielenia dodatkowych dróg nie wskazanych na rysunku Planu, Plan przewiduje prowadzenie infrastruktury technicznej w dostosowaniu do projektowanego usytuowania jezdni w liniach rozgraniczających dróg oraz dopuszcza jej prowadzenie poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem uzyskania służebności terenu.

#### §26

Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego Planu.

Plan dopuszcza adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia przez nie wymagań przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń Planu.

### Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej

#### §27

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Tarczyn regulują ogólnie obowiązujące przepisy prawa oraz Uchwały Rady Miejskiej w Tarczynie.

#### §28

Plan nakazuje selektywny zbiór odpadów i surowców wtórnych w pojemnikach – urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, wywożonych do zakładu przerobu i utylizacji na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Urzędu Gminy Tarczyn. Na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na poszczególne grupy odpadów i surowców wtórnych.

#### §29

Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

#### §30

Plan ustala, że masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, w szczególności warstwy przypowierzchniowe humusu, winny być przesuwane i zagospodarowane w sposób zapewniający zachowanie ich wartości biologicznej.

Plan postuluje zagospodarowanie warstw humusu na terenie własnej działki.

### Ustalenia dotyczące komunikacji

#### §31

1. Plan ustala obsługę obszaru opracowania od projektowanej drogi dojazdowej gminnej, położonej przy północnej granicy Planu będącej dz. nr ew. 502/8.
2. W przypadku potrzeby utworzenia dodatkowych dróg nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10m.
3. Plan ustala lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki, w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników). Liczbę miejsc postojowych dla użytkowników, klientów Plan ustala w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i związanych z nią potrzeb:
  - dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
  - dla klubów, domów kultury – 10 m.p./50 użytkowników jednocześnie,
  - dla restauracji, kawiarni – 3 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla obiektów administracji – 2,5 m.p./100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

Plan postuluje lokalizację miejsc parkingowych na terenie własnych działek również dla użytkowników i klientów.

Ze względu na specyfikację obszaru i programu w przypadku wspólnego zagospodarowania obszaru Planu z obszarami sąsiednimi poprzez zapewnienie urządzonych przejść pieszych oraz ewentualnych pieszych kładek nad Tarczynką, Plan dopuszcza obniżenie w/w wskaźników zapotrzebowania miejsc parkingowych. Plan sugeruje wykorzystanie, na cele parkingowe, w dni nietargowe, terenu targowiska położonego po południowej stronie rzeki Tarczynki.

4. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.

## **Rozdział 2**

### Ustalenia szczegółowe dla terenów obszaru Planu

#### §32

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 1–ZP/US Plan ustala:

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury;

1. Następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu dla nowo tworzonych działek pod usługi:
  - Minimalna pow. w/w działek – 5000m<sup>2</sup>;
  - Obowiązek zachowania minimum 70% pow. biologicznie czynnej;
  - Maksymalną powierzchnię projektowanej zabudowy maksimum 20% (przy zachowaniu minimum 70% pow. biologicznie czynnej);
  - Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35;
  - Realizacja programu kubaturowego tylko w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2. Dane dotyczące gabarytów projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
  - Maksymalną wysokość zabudowy na 16,0m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu, ze względu na specyfikę programu
  - geometrii dachu Plan nie ustala;
  - Maksymalną wysokość elewacji frontowej na 16,0m,
  - Maksymalną ilość kondygnacji na 2 kondygnacje;
3. Postulowane budynki niepodpiwniczone ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.
4. Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników, użytkowników oraz klientów wg wskaźników i zasad określonych w §31 ust. 3.
5. W zasięgu strefy występowania wód gruntowych na głębokości 0,0 – 1,5 m p.p.t. istnieje ograniczenie dla realizacji podpiwniczenia i fundamentowania. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej inwestor zobowiązany jest do wykonania badań gruntowo – wodnych.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/US obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Działu I Rozdz. 1, Działu II Rozdz. 1.

#### §33

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 2–US Plan ustala:

Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;

1. Następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu dla nowo tworzonych działek pod usługi:
  - Minimalna pow. w/w działek – 5000m<sup>2</sup>;
  - Obowiązek zachowania minimum 70% pow. biologicznie czynnej;
  - Maksymalną powierzchnię projektowanej zabudowy maksimum 20% (przy zachowaniu minimum 70% pow. biologicznie czynnej);
  - Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35;
  - Realizacja programu kubaturowego tylko w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2. Dane dotyczące gabarytów projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
  - Maksymalną wysokość zabudowy na 16,0m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu, ze względu na specyfikę programu,
  - geometrii dachu Plan nie ustala;
  - Maksymalną wysokość elewacji frontowej na 16,0m,
  - Maksymalną ilość kondygnacji na 2 kondygnacje;
3. Postulowane budynki niepodpiwniczone ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.

4. Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – dla pracowników, użytkowników oraz klientów wg wskaźników i zasad określonych w §31 ust. 3.
5. W zasięgu strefy występowania wód gruntowych na głębokości 0,0 – 1,5 m p.p.t. istnieje ograniczenie dla realizacji podpiwniczenia i fundamentowania. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej inwestor zobowiązany jest do wykonania badań gruntowo – wodnych.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem US obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Działu I Rozdz. 1, Działu II Rozdz. 1.

#### §34

Dla terenu oznaczonego symbolem 3–CP Plan ustala:

Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy z możliwością dojazdu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem CP obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Działu I Rozdz. 1, Działu II Rozdz. 1 §8, §9, §10, §12, §13, §15, §16 ust. 1, §17, §20, §24 ust. 3 pkt 2, §27, §29, §31 ust. 5.

#### §35

Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 4–WS Plan ustala:

Przeznaczenie podstawowe: tereny wód rzeki Tarczynki;

1. Zakaz przegradzania zbiornika wodnego, zasypywania i zanieczyszczania;
2. Nakaz ochrony zieleni istniejącej na terenie, szczególnie zieleni wysokiej nieowocowej;
3. Plan dopuszcza urządzenie pieszych przejść oraz ewentualnych pieszych kładek nad Tarczynką z możliwością awaryjnego dojazdu dla służb komunalnych
4. Dla terenu oznaczonego symbolem WS obowiązują ustalenia ogólne wynikające z: Działu I Rozdz. 1, Działu II Rozdz. 1 §8, §10, §12, §13, §16, §17, §22, §27.

### **Dział III Przepisy końcowe**

#### **Rozdział 1**

##### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

#### §36

Określa się stawkę procentową jednorazowej opłaty, pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego Planu, w wysokości:

- 30 % wzrostu wartości nieruchomości dla terenów US i ZP/US
- 0,00 % wzrostu wartości nieruchomości dla terenów CP i WS.

#### **Rozdział 2**

##### Ustalenia końcowe

#### §37

Wejście w życie Planu powoduje utratę mocy części „Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarczyn”, uchwalonej Uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy w Tarczynie z dnia 25 października 2000r. objętej obszarem Planu

#### §38

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

#### §39

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### §40

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
mgr inż. Jan Dębski



**Załącznik Nr 2 do uchwały XXIII/134/08  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 18 czerwca 2008r.**

**w sprawie uchwalenia** zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarczyn dla części obrębu Tarczyn i Drozdy.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, póź. 717z późn. zmianami) określa się **sposób rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.**

Oświadczam, że do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarczyn dla części obrębu Tarczyn i Drozdy **złożono jedną uwagę.**

Przedmiotem uwagi jest część terenu objętego projektem w/w planu, stanowiąca dz. nr ewid. 7/4 obręb Drozdy, działką powstałą poprzez wydzielenie geodezyjne z działki nr ewid. 7/2 w trakcie procedury opracowania projektu w/w planu w wyniku działań prawnych autorów uwagi skutkujących stwierdzeniem sądowym zasiedlenia terenu i w wyniku tego wydzielenie dz. nr ewid. 7/4,

1. Właściciele działki nr ewid. 7/4 obręb Drozdy nie złożyli wniosku do projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn i Drozdy” w terminie składania wniosków do projektu planu oraz w całej procedurze opracowania projektu planu ( obecna uwaga jest pierwszym formalnym pisemnym wystąpieniem w procedurze opracowania projektu MPZP)
2. Projekt planu jest po przeprowadzeniu zgodnej z obowiązującymi przepisami procedurze Formalno-prawnej wymaganej do tego etapu opracowania.

Na obecnym etapie brak jest możliwości uwzględnienia uwagi dotyczącej wniosku wyłączenia obszaru działki nr ewid. 7/4 z projektu planu ze względu na:

- 1) Uwzględnienie uwagi spowodowałoby potrzebę rezygnacji z kontynuowania opracowania , do którego przystąpiono zgodnie z uchwałą LVIII/350/06 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 września 2006r i ewentualnie spowodowałoby ponowienie całej procedury merytorycznej, formalno-prawnej od nowa, zaczynając od uchwały o przystąpieniu do opracowania MPZP
- 2) Przedmiotowa działka nr ewid 7/4 (będąca fragmentem działki nr ewid. 7/2) jest niezbędnym elementem funkcjonalnym zagospodarowania obszaru terenów objętych projektem planu, stanowi ciąg dojścia pieszego i dojazdu awaryjnego do terenu od ul. Grójeckiej

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
mgr inż. Jan Dębski

**Załącznik Nr 3 do uchwały XXIII/134/08  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 18 czerwca 2008r.**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn dla części obrębu Tarczyn i Drodzy zostaną wyznaczone tereny pod urządzenie terenów parkowych z programem sportowo-rekreacyjnym z dopuszczeniem usług kultury w formie zagospodarowania niekubaturowego terenu oraz wprowadzenie ewentualnej zabudowy kubaturowej zgodnie z przeznaczeniem terenu wraz z niezbędnymi dojazdami i ciągami pieszymi. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej zadania własne obejmują sprawy:
  - gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
  - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
  - zieleni gminnej i zadrzewień;
2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do urządzenia i zabudowy w postaci rozbudowy sieci wodociągowej zaopatrzonej w wodę z wodociągu Gminy Tarczyn.
3. Plan ustala docelowo pełne objęcie obszaru planu siecią kanalizacji ogólnogminnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ogólnogminnej dopuszcza się realizację szczelnych szamb.
4. Realizacja nowych dróg i ciągów pieszych spowoduje konieczność sukcesywnej realizacji sieci oświetlenia ulicznego w porozumieniu z gestorem sieci energetycznej.
5. Zasady ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §24, 25 i 26 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Inwestycje te mają charakter rozbudowy systemów infrastrukturalnych obsługujących Gminę Tarczyn oraz budowę nowych systemów, z zaleceniem uwzględniania ich powiązania z systemami ponadlokalnymi oraz systemami infrastruktury technicznej obsługującymi całą Gminę Tarczyn.
6. Rozbudowa i budowa, w miarę potrzeb, infrastruktury technicznej wymienionej w pkt. 2, 3 i 4 jest (lub będzie) umieszczona w odpowiednich programach (na bieżąco aktualizowanych) w szczególności w programie wodociągowania i kanalizacji Gminy Tarczyn. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w zadaniach rzeczowych budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia prac, stanowią zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego. Uznaje się za wskazane pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania w/w zadań, w szczególności dla inwestycji proekologicznych, sprzyjających ochronie środowiska i przyrody.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
mgr inż. Jan Dębski