

UCHWAŁA NR XLVI/297/13
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI
z dnia 30 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części ulicy Ogrodowej, obręb Tarczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/164/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Tarczyn dla części ulicy Ogrodowej, obręb Tarczyn oraz Uchwałą Nr XLIII/263/13 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 maja 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Tarczyn dla części ulicy Ogrodowej, obręb Tarczyn, stwierdzając brak naruszenia 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., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części ulicy Ogrodowej, obręb Tarczyn, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na opracowaniu graficznym, sporządzonym w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Tarczynie, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni całej działki budowlanej;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej najwyższego punktu na pokryciu dachu lub attyki budynku (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, w tym również tablice informujące o finansowaniu lub współfinansowaniu inwestycji przez Unię Europejską;
- 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.
- 5) granica strefy uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) teren drogi publicznej – ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- 3) teren drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady realizacji zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych zwróconych w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, uwzględniając przepisy odrębne,
- 2) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) obowiązek stosowania ogrodzeń o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 25% całej powierzchni ogrodzenia,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od poziomu terenu: 1,8 m;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych i żelbetowych przęseł ogrodzenia;
 - e) dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych betonowych i żelbetowych elementów, jako słupy i cokół ogrodzenia;
- 3) zasady realizacji urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m², chyba że z treści uchwały wynika inaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację na ogrodzeniach lub elewacjach budynków szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) związanych z prowadzeniem robót budowlanych,
 - b) w granicach działki budowlanej, której dotyczy inwestycja,
 - c) w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 5) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe:
 - a) elewacje – tynki, drewno, beton, kamień, cegła, ceramika,
 - b) pokrycia dachów – dachówka ceramiczna lub cementowa, blachodachówka w barwach ceglanych lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego,
 - c) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - d) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
 - e) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na tej samej działce budowlanej.

§7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;

- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza:
 - a) granice nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) obszar objęty planem;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się żadne zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) plan nie ustala innych, niż wynikających z przepisów odrębnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

§11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę uciążliwości istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii, której granice określono na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) po skablowaniu linii granice strefy uciążliwości linii elektroenergetycznej SN 15 kV nie obowiązują, lecz obowiązują przepisy odrębne dotyczące kabla elektroenergetycznego.

§12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500,0 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°.

§13. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu utrzymuje się ich dotychczasowy sposób użytkowania.

§14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ i KDD.

§15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej w ulicy Ogrodowej i w ulicy Warszawskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Ogrodowej, ulicy Lipowej i ulicy Warszawskiej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - powierzchniowo, po terenie działek budowlanych,
 - należy dążyć do zatrzymania maksymalnej ilości wody opadowej w powierzchniach biologicznie czynnych,
 - z terenów dróg – do sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na działce budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych ulic Lipowej, Ogrodowej i Warszawskiej,
 - dopuszcza się stosowanie retencji terenowej i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów użytkowych,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
 - dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci jako linie kablowe,
 - dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych nie powodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej w ulicy Lipowej i ulicy Ogrodowej,
 - g) gospodarka odpadami:

- obowiązek wyposażenia w odpowiednie urządzenia oraz miejsca służące do selektywnego gromadzenia odpadów na działce budowlanej oraz ich wywóz na składowisko odpadów przez koncesjonowanych przewoźników,
- zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

§16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) miejsca postojowe
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym miejsce postojowe w garażu, na jedno mieszkanie,
 - b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej na działce budowlanej, 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wzwyż do liczby całkowitej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m²,
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - obiektów małej architektury
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 0,7,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 11,0 m,
 - budynki usługowe, gospodarcze i garażowe: 6,0 m,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°,
- 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

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

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogi klasy Z,
 - b) dopuszcza się lokalizację:

- chodników, parkingów, ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - pozostałych obiektów budowlanych związanych z obsługą drogi,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

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

- 1) zasady zagospodarowania:
- a) lokalizacja drogi klasy D,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - chodników, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - pozostałych obiektów budowlanych związanych z obsługą drogi,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Tarczyn przyjętego uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy w Tarczynie z dnia 25 października 2000 roku.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tarczynie