



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2014 r.

Poz. 4407

UCHWAŁA NR LIII/346/14 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 12 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 49/1 oraz części działki nr ew. 62 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 ze zm.) 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, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XL/235/13 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 27 lutego 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 49/1 oraz części działki nr ew. 62 obręb Tarczyn, oraz Uchwałą Nr XLIV/274/13 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 27 czerwca 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 49/1 oraz części działki nr ew. 62 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 działki nr ew. 49/1 oraz części działki nr ew. 62 obręb Tarczyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w Tarczynie w granicach wyznaczonych przez:

- 1) linię prostą poprowadzoną w połowie szerokości działki nr ew. 62, na której zlokalizowana jest ulica Wąska;
- 2) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ew. 49/1 z działką nr ew. 49/2,
- 3) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ew. 49/1 z działką nr ew. 48/2,
- 4) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ew. 49/1 z działką nr ew. 47/1,
- 5) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ew. 49/1 z działkami nr ew. 50/4 i 50/3.

3. Granice, o których mowa w ust. 2 wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000.

4. 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) **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;
- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku, a dla obiektów budowlanych niebędących budynkami nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektu zlokalizowanego na danym terenie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki;
- 6) **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;
- 7) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 8) **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;
- 9) **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 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren drogi publicznej – ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

§ 7. 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) budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, podlegają:
 - rozbudowie, przebudowie i nadbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - remontowi,
 - c) przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej zabudowy, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachu (kąt nachylenia i sposób kształtowania połączeń) jaki występuje w istniejącej części budynku;
- 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) ustala się możliwość stosowania prefabrykowanych betonowych i żelbetowych elementów, jako słupy i cokół ogrodzenia;
- 3) zasady realizacji urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m², chyba że z treści uchwały wynika inaczej,
 - b) ustala się możliwość lokalizacji na ogrodzeniach lub elewacjach budynków szyldów

o powierzchni nie większej niż 2 m²,

c) ustala się możliwość lokalizacji tablic informacyjnych;

4) ustala się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem robót budowlanych:

a) w granicach działki budowlanej, której dotyczy inwestycja,

b) w czasie ważności pozwolenia na budowę;

5) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe:

a) elewacje – tynki, drewno, beton, kamień, cegła, ceramika,

b) pokrycia dachów – materiały bitumiczne, blachodachówka, dachy zielone,

c) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

d) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na tej samej działce budowlanej.

§ 8. 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) zakaz realizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

1) w granicach działki nr ew. 49/1 znajdują się podziemne urządzenia melioracji wodnych szczegółowych;

2) zagospodarowanie terenu wyposażonego w urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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) ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na zasadach określonych

w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:

a) minimalna powierzchnia działki wg ustaleń szczegółowych,

b) minimalna szerokości frontu działki: nie mniej niż 30 m,

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

3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielonej drogi wewnętrznej w ramach terenu MW: nie mniej niż 8 m.

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

- 1) ustala się możliwość budowy, modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się możliwość, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej w ulicy Wąskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Wąskiej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - powierzchniowo, po terenie działek budowlanych,
 - należy dążyć do zatrzymania maksymalnej ilości wody opadowej w powierzchniach biologicznie czynnych,
 - ustala się możliwość podłączenia lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na działce budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu, prowadzonej w pasie drogowym ulicy Wąskiej,
 - ustala się możliwość stosowania retencji terenowej (zbiorniki retencyjne) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów użytkowych,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - 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,
 - g) gospodarka odpadami:
 - obowiązek wyposażenia w miejsca służące do gromadzenia odpadów na działce budowlanej, dla jednego budynku lub miejsca wspólnego dla kilku budynków, oraz ich wywóz na składowisko odpadów przez koncesjonowanych przewoźników,
 - zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi publicznej – ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) z dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) miejsca postojowe:
 - a) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, do której nie wlicza się powierzchni przeznaczonej na część magazynową, socjalną i gospodarczą.

§ 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 MW,
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) możliwość lokalizacji:
 - budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 1200 m²,
 - usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - placów zabaw, obiektów i urządzeń sportowych, obiektów małej architektury,
 - dróg wewnętrznych, parkingów, w tym parkingu podziemnego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,6,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne: nie więcej niż 17 m,
 - pozostałe budynki: nie więcej niż 8 m,
 - g) dach dowolny o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°,
- 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się:

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - fragmentu drogi klasy lokalnej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających w granicach planu,
 - chodników, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - pozostałych obiektów budowlanych związanych z obsługą drogi,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 17. 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 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 137 poz. 1291

z 16 listopada 2000 roku).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

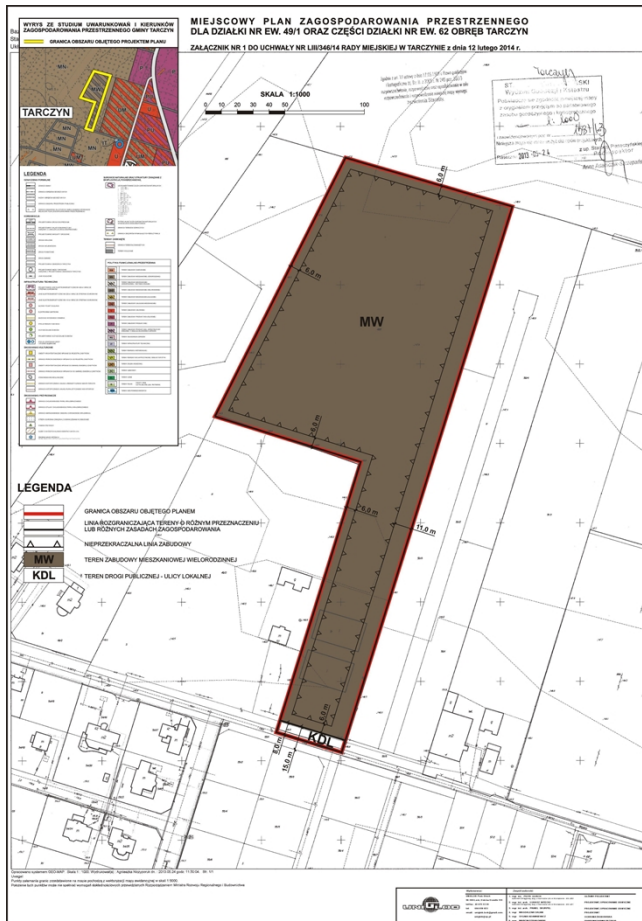
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady

mgr inż. Jan Dębski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/346/14
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 12 lutego 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/346/14
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 12 lutego 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 49/1 oraz części działki nr ew. 62 obręb Tarczyn był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2013 r. do 13 grudnia 2013 r. Uwagi do projektu planu można było składać w dniach od 22 listopada 2013 r. do 30 grudnia 2013 r.

We wskazanym okresie do wyłożonego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/346/14
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 12 lutego 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 49/1 oraz części działki nr ew. 62 obręb Tarczyn zostaną zagospodarowane i zabudowane nowe tereny na obszarze miasta co w konsekwencji wywoła konieczność przeprowadzenia zadań inwestycyjnych związanych z infrastrukturą i zaopatrzeniem w media poszczególnych działek budowlanych.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji tych inwestycji.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy i z wykorzystaniem środków zewnętrznych, funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.