



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2014 r.

Poz. 4408

### UCHWAŁA NR LIII/347/14 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 12 lutego 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 796 oraz części działki nr ew. 797, obręb Tarczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 XXXIV/197/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn dla działki nr ew. 796 oraz części działki nr ew. 797, obręb Tarczyn, oraz Uchwałą Nr XLIII/260/13 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 działki nr ew. 796 oraz części działki nr ew. 797, 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 uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 796 oraz części działki nr ew. 797 obręb Tarczyn w gminie Tarczyn, zwany dalej planem.

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

- 1) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ewid. 796 z działką nr ewid. 774/3;
- 2) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ewid. 796 z działkami nr ewid. 774/6 i 774/2;
- 3) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ewid. 796 z działką nr ewid. 829 oraz przez fragment granicy działki nr ewid. 797 z działką nr ewid. 832;
- 4) linię wyznaczoną przez południową granicę działki nr ewid. 797 z działką nr ewid. 826 oraz granicę działki nr ewid. 797 z działką nr ewid. 825;
- 5) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ewid. 797 z działką nr ewid. 844, działkami nr ewid. 823, 821, 819, 817, 815, 813, 811, 809, 807, 805, 803, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822 oraz ponownie w działką nr ewid. 844;
- 6) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ewid. 796 z działkami nr ewid. 844 oraz działką nr ewid. 824;
- 7) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ewid. 796 z działkami nr ewid. 798 i 799 oraz granicę działki nr ewid. 797 z działkami nr ewid. 799, 801, 800, 798.

3. Granice, o których mowa w ust. 2 wyznaczone są na opracowaniu graficznym, sporządzonym w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

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 niniejszej uchwale 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 w kierunku drogi;
- 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 w ich obrysie zewnętrznym;
- 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) szyldzie – 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 nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem ani tablicą informacyjną.

**§ 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. 1. 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 ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym: oś linii elektroenergetycznej 110kV.

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obsługi komunikacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) zasady realizacji zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych oraz wiat garażowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 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;
- 3) zasady realizacji urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych:
  - a) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, chyba że z treści uchwały wynika inaczej,
  - b) ustala się możliwość lokalizacji na ogrodzeniach lub elewacjach budynków szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - 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, beton, kamień, cegła, ceramika, blacha,
  - b) pokrycia dachów: materiały bitumiczne, blacha,
  - c) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
  - d) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
  - e) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na tej samej działce budowlanej.

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

- 1) 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;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**§ 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości nie większej niż 18 m od osi linii i zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni, której naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zmiana lokalizacji, przebudowa, rozbudowa lub likwidacja linii elektroenergetycznej:
  - a) powoduje zmianę lokalizacji lub likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej niezależnie od przebiegu wskazanego na rysunku planu,
  - b) nie powoduje odpowiednio konieczności zmiany planu.

**§ 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: nie mniej niż 15,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontu działki: nie mniej niż 2,5 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°.

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

**§ 12.** 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 KS,

2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 13. 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,
  - b) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - możliwość stosowania retencji terenowej, w szczególności zbiorników retencyjnych, i podziemnej oraz powtórne wykorzystanie wód do celów użytkowych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
    - ustala się możliwość budowy nowych odcinków sieci jako linie kablowe,
    - ustala się możliwość przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - e) zaopatrzenie w ciepło: nie ustala się,
  - f) zaopatrzenie w gaz: nie ustala się,
  - g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 2) obowiązek zapewnienia w granicach terenu **KS** nie mniej niż 15 ogólnodostępnych miejsc parkingowych, nie wliczając w to miejsc garażowych.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**, ustala się:**

- 1) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja:
    - budynków garażowych w postaci zespołów garażowych oraz budynków wolnostojących,
    - parkingów, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
    - wiat garażowych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 15 m<sup>2</sup>,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m,
- g) dachy:
  - płaskie,
  - jednonożowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

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

1) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- drogi klasy dojazdowej 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.** W granicach obszaru objętego 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.

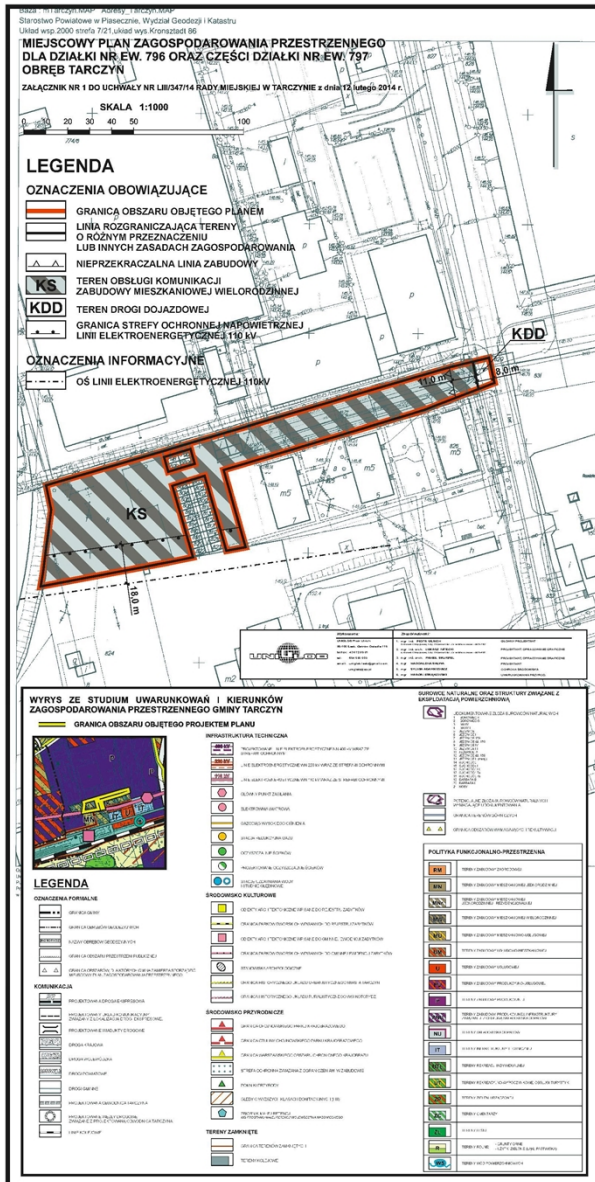
**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 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/347/14  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 12 lutego 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/347/14  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 12 lutego 2014 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 796 oraz części działki nr ew. 797, obręb Tarczyn był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2013 r. do 6 grudnia 2013 r. Uwagi do projektu planu można było składać w dniach od 15 listopada 2013 r. do 20 grudnia 2013 r.

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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/347/14  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 12 lutego 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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. 796 oraz części działki nr ew. 797, obręb Tarczyn zostaną zagospodarowane i zabudowane nowe tereny na obszarze miasta. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne.

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.