



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 22 lipca 2015 r.

Poz. 6418

### UCHWAŁA NR X/65/15 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 22 maja 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 23, 24, 25/1, 25/2, 214, 215 oraz dla części działek nr ew. 22, 26, obręb Wola Przypkowska, gmina 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z Uchwałą XLIV/272/13 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 23, 24, 25/1, 25/2, 214, 215 oraz dla części działek nr ew. 22, 26, obręb Wola Przypkowska, gmina Tarczyn oraz 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., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 23, 24, 25/1, 25/2, 214, 215 oraz dla części działek nr ew. 22, 26, obręb Wola Przypkowska, gmina Tarczyn zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od zachodu i północy oś ul. Brzozowej – działka ew. nr 22 ob. Wola Przypkowska;
- 2) od wschodu wschodnia granica działki ew. nr 25/1 ob. Wola Przypkowska;
- 3) od południa oś ul. Długiej – działki ew. nr 26 ob. Wola Przypkowska.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 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 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustala się:

- 1) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zabytków archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, w granicach obszaru objętego planem;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak powyższej problematyki;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy 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 połaci dachowych nie większym niż 5°;
- 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i/lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 6) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu;

- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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;
- 10) **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;
- 11) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi, których zadaniem jest zaspokajanie potrzeb ludności; do usług podstawowych nie zalicza się usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw.

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w treści niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo-literowym. Cyfra oznacza kolejny numer terenu. Następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 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) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) 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. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące **podstawowe 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 zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) dla nowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od granicy działki wydzielonej drogi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały 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 i materiały wykończeniowe elewacji:
  - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
  - b) budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną obowiązuje jednolita kolorystyka ,
  - c) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce;
- 7) ustala się w zakresie ogrodzeń:
  - a) maksymalną wysokość ogrodzeń mierzoną od poziomu urządzonego terenu nie większą niż 1,8 m,
  - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie w przęśle stanowiącym łącznie nie mniej niż 30% jego powierzchni,
  - c) wysokość części pełnej cokołu nie większą niż 60 cm,
  - d) w cokołach należy stosować przepusty umożliwiające migrację małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15x15 cm w odstępach nie większych niż 10 m,
  - e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków i cokołów;
- 8) ustala się możliwość sytuowania szyldów i urządzeń reklamowych wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia, o łącznej powierzchni szyldów i urządzeń reklamowych na jednej działce budowlanej nie większej niż:
  - a) 1 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i RM,
  - b) 3 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UMN.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze 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 im infrastrukturą;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy i urządzenia podziemne, dla których ustala się:
  - a) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany przebiegu istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonego pasa ochronnego, wolnego od zainwestowania o minimalnej szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiającego jego konserwację,
  - c) dopuszczenie zmiany przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to warunków gruntowo-wodnych;
- 4) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu UMN, jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu RM, jako terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 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 ustala się:
  - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowych działek budowlanych, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu UMN, MN i RM nie mniejszą niż:
    - 20 m – dla budynku wolno stojącego,
    - 16 m – dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>o</sup> do 90<sup>o</sup>,
  - d) podział nieruchomości musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych,
  - e) możliwość wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż określona w lit a dla potrzeb:
    - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - f) szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości nie mniejszej niż:
    - 6 m dla dróg o długości do 30 m włącznie,
    - 8 m dla dróg o długości powyżej 30 m,
  - g) dla nieprzelotowej drogi wewnętrznej na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym zapewniają drogi publiczne klasy dojazdowej (ul Długa i ul. Brzozowa), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) drogi wymienione w pkt. 1 zapewniają również obsługę w zakresie komunikacji dla terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem miejscowym dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielanych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż:
  - a) 6 m dla dróg o długości do 30 m włącznie,
  - b) 8 m dla dróg o długości powyżej 30 m;
- 4) dla nowej, nieprzelotowej drogi wewnętrznej na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na której 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 budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 miejsc hotelowych,

- e) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny ,
  - f) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt. b-d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) dla terenów o dopuszczonych kilku przeznaczeniach, miejsca do parkowania należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu.

#### **§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:
  - a) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit a możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
  - 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 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;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg do gruntu po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
  - 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 w gaz z istniejącego i projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli,
  - b) odległość w rzucie poziomym linii ogrodzenia od gazociągu nie mniejszą niż 0,5 m;

- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji rozbudowę 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. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- 1) plan wyznacza tereny dróg publicznych, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, tereny zieleni, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

**§ 14. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** – ustala się stawkę w wysokości:

- 1) 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UMN, MN i RM;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15.** 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) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe wolno stojące lub usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) dopuszczalne nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
  - d) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup> lub wbudowane w bryłę budynku, o którym mowa w lit a i b,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
  - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt. 1 i 2,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne i/lub usługowe nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,

- h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne i/lub usługowe nie większa niż 3,
    - budynki pozostałe nie większa niż 1,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - k) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,1,
  - l) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,75,
  - m) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 4) dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej, tworzonej od wejścia w życie niniejszej uchwały nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) 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 jak pkt 4;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD lub 5.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalne budynki usługowe wolno stojące realizowane na działkach budowlanych równocześnie z zabudową mieszkaniową lub po jej wybudowaniu lub lokale usługowe wyodrębnione w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup> lub wbudowane w bryłę budynku, o którym mowa w lit a i b,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
  - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt. 1 i 2,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 3,
    - budynki pozostałe nie większa niż 1,



- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - j) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,1,
  - k) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - l) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 4) dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej, tworzonej od wejścia w życie niniejszej uchwały nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne garaże i obiekty małej architektury,
  - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt. 1 i 2,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne nie większa niż 12 m,
    - budynki pozostałe nie większa niż 14 m,
  - d) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych nie większa niż 3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,1,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych;
- 4) dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej, tworzonej od wejścia w życie niniejszej uchwały nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD lub 5.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDD** i **5.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** 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).

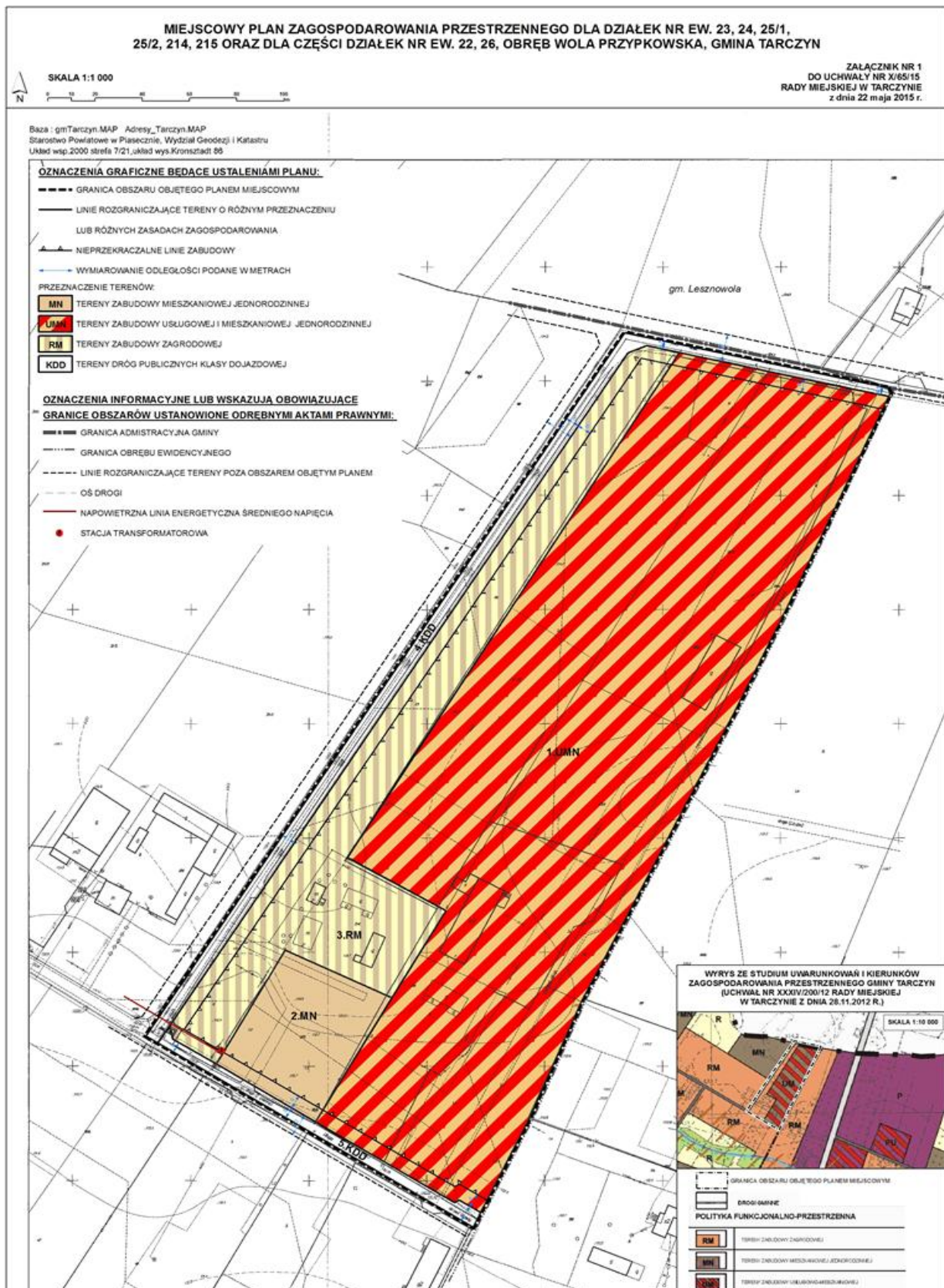
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Przewodniczący Rady:  
*mgr Andrzej Pszczółka*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/65/15  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 22 maja 2015 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/65/15  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 22 maja 2015 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 2015 r. poz. 199, ze zm.) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

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

**§ 2. 1.** Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. 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 3 do uchwały Nr X/65/15  
Rady Miejskiej w Tarcynie  
z dnia 22 maja 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) Rada Miejska w Tarcynie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 7 kwietnia 2015 r. do dnia 27 maja 2015 r. nie wniesiono uwag.