

**UCHWAŁA NR XI/82/15
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI
z dnia 25 czerwca 2015 r.**

**W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU MANY I CZĘŚCI OBRĘBU BOROWIEC**

UCHWAŁA NR XI/82/15
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI
z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębów Many i części obrębów Borowiec**

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 2015 r. poz. 199, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/162/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarczyn Powiat Piaseczno Województwo Mazowieckie dla części obrębów Many i części obrębów Borowiec oraz uchwałą Nr XLIII/262/13 z dnia 24 maja 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarczyn Powiat Piaseczno Województwo Mazowieckie dla części obrębów Many i części obrębów Borowiec 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 części obrębów Many i części obrębów Borowiec zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy granica administracyjna gminy Tarczyn;
- 2) od wschodu wschodnia granica działki ew. nr 32 ob. Borowiec, oś drogi – przebiegająca przez działkę nr ew. 90 ob. Borowiec, północna i zachodnia granica działki nr ew. 179 ob. Many, północna i wschodnia granica działki nr ew. 74 ob. Many;
- 3) od południa oś drogi – przebiegająca przez działkę nr ew. 107 ob. Many, zachodnia granica działki nr ew. 73 ob. Many, oś drogi – przebiegająca przez działkę nr ew. 70/1 ob. Many;
- 4) od zachodu oś drogi – przebiegająca przez działkę nr ew. 52/1 ob. Many oraz osie dróg – przebiegające przez działkę nr ew. 28 i 25 ob. Borowiec.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustala się:
- 1) 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;
 - 2) 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.

§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwu spadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 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 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;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające 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 tekście 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) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) 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 usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny dróg:
 - a) publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - b) publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - c) wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu **KDZ**,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu **KDD**,
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu **KDW**,
 - d) 12 m od terenów leśnych znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 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 50% 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 m² dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - b) 2 m² dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) dróg wewnętrznych i związanych z nimi urządzeń,
 - c) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) ustala się przyporządkowanie terenów oznaczonych na rysunku planu U i UMN pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 62-63/15 i 62-63/16) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarach strefy, jak pkt 1 roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10.

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 U i UMN 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° do 110°,
 - d) podział nieruchomości musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych,
 - e) możliwość wydzielania 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 nie mniejszą niż:
 - 6 m dla dróg o długości do 30 m włącznie,
 - 8 m dla dróg o długości od 30 do 100 m włącznie,
 - 10 m dla dróg o długości powyżej 100 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.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ oraz droga publiczna położona poza obszarem objętym ustaleniami planu na terenie gminy Żabia Wola;
- 2) droga wymieniona w pkt 1, drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu KDW zapewniają 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 szerokościach nie mniejszej niż:

- a) 6 m dla dróg o długości do 30 m włącznie,
 - b) 8 m dla dróg o długości od 30 do 100 m włącznie,
 - c) 10 m dla dróg o długości powyżej 100 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 m² 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 budynku usługowego niewymienionego w lit. b-d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - f) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - 6) dla terenów o dopuszczonych kilku przeznaczeniach, miejsca do parkowania należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
 - 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu.

§ 12.

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 sieci wodociągowej,
 - b) możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.UMN,
 - c) 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,
 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.UMN, 4.UMN, 5.UMN, 6.UMN i 1.U budowy przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m²,
 - 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 bądź też 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.

§ 13.

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.

§ 14.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – plan wyznacza tereny dróg publicznych, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

§ 15.

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 symbolem 1.UMN, 2.UMN, 3.UMN i 4.UMN;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.UMN, 6.UMN i 1.U;
- 3) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW i 1.WS.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług podstawowych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) 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 garaże i budynki gospodarcze wolno stojące o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie większej niż 80 m² lub wbudowane w bryłę budynku, o którym mowa w lit a i b,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) zagospodarowanie terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za wyjątkiem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy od terenów dróg, zielenią urządzoną z dopuszczeniem:
 - zagospodarowania dla celów sportu i rekreacji,

- prowadzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
- h) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków jak lit a i b nie większa niż 10 m,
 - budynków pozostałych nie większa niż 6 m,
 - obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
- i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla:
 - budynków jak lit a i b nie większa niż 2,
 - budynków pozostałych nie większa niż 1,
- j) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
- l) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
- m) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,04,
- n) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,2,
- o) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 4 000 m²;
- 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:
 - a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej położonej poza obszarem objętym ustaleniami planu na terenie gminy Żabia Wola albo dostęp do niej przez drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
 - b) bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny zieleni,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) 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,
 - c) dopuszczalne nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
 - d) dopuszczalne garaże i budynki gospodarcze wolno stojące o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie większej niż 80 m² lub wbudowane w bryłę budynku, o którym mowa w lit. a i b,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) zagospodarowanie terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za wyjątkiem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy od terenów dróg, zielenią urządzoną z dopuszczeniem:
 - zagospodarowania dla celów sportu i rekreacji,
 - prowadzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - lokalizacji obiektów małej architektury,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków jak lit a i b nie większa niż 12 m,

- budynków pozostałych nie większa niż 6 m,
 - obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla:
 - budynków jak lit a i b nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków pozostałych nie większa niż 1,
 - j) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - m) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,04,
 - n) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,2,
 - o) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
- a) 4 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 10 000 m² dla zabudowy usługowej;
- 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:
- a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej położonej poza obszarem objętym ustaleniami planu na terenie gminy Żabia Wola albo dostęp do niej przez drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
 - b) bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW lub wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.UMN**, **4.UMN**, **5.UMN** i **6.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług podstawowych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzonej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe wolno stojące lub usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinne,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczalne maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
 - d) dopuszczalne garaże wolno stojące o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie większej niż 60 m² 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 dla:
 - budynków jak lit a i b nie większa niż 10 m,
 - garaży nie większa niż 6 m,
 - obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla:
 - budynków jak lit a i b nie większa niż 2,
 - garaży nie większa niż 1,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - k) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05,

- l) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
- m) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m²;
- 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:
 - a) dopuszcza się bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ za pośrednictwem zjazdów na przyległe nieruchomości;
 - b) bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD, 3.KDD lub 4.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.KDW i 3.KDW lub wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkalnictwo,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszczalne maksymalnie 4 lokale mieszkalne w budynku usługowym pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne garaże i budynki garażowo-gospodarcze wolno stojące o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie większej niż 80 m² lub wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
 - 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 dla:
 - budynków usługowych nie większa niż 12 m,
 - budynków pozostałych nie większa niż 6 m,
 - obiektów małej architektury nie więcej niż 3 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla:
 - budynków usługowych nie większa niż 3,
 - budynków pozostałych nie większa niż 1,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 35%,
 - j) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,15,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - l) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m²;
- 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:
 - a) dopuszcza się bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ za pośrednictwem zjazdów na przyległe nieruchomości;

- b) bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną wyznaczoną na podstawie par. 10 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna realizacja obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód,
 - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów nad terenem.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.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 dróg od 5 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań według rysunku planu.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW, 2.KDW i 3.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań według rysunku planu,
 - b) dopuszczenie prowadzenia chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc do parkowania w pasie drogowym.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczeni dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość drogi 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 24.

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).

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

§ 26.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 27.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tarczynie

**Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR XI/82/15
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI
z dnia 25 czerwca 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 XI/82/15
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI
z dnia 25 czerwca 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 Tarczynie 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.