

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE**

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Rembertów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr LXXII/454/23 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów, zmienioną uchwałą Nr XXV/147/25 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 września 2025 r. 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., zmienionego uchwałą Nr XLI/334/17 z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwałą Nr XL/277/21 z dnia 20 maja 2021 r. oraz uchwałą Nr LXX/443/23 z dnia 1 marca 2023 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.

2. 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

Wyłożenie do publicznego wglądu od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r.  
(składanie uwag do 12 listopada 2025 r.)

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej przegrody budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy:
  - a) przebudowy, nadbudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania i izolacji cieplnej budynków istniejących,
  - b) podziemnych części budynków,
  - c) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje (klasy), których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 7) **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;
- 8) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji dachowej wspartej na słupach, posiadający nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za ścianę.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

§ 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) granica pasa technologicznego dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) przeznaczenie terenów – symbole i oznaczenia graficzne.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 4) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 7. **Zasady ochrony, kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu**:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - a) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDS]*,
  - b) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni zbierająco-rozprowadzającej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDS**,
  - c) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego,

Wyłożenie do publicznego wglądu od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r.  
(składanie uwag do 12 listopada 2025 r.)

- oznaczonej na rysunku planu symbolem KDR,
- d) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
  - e) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (ul. Głównej),
  - f) 5m lub 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 4) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 15 m;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 3 i 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 7) przepisu zawartego w pkt 6 nie stosuje się w przypadku:
    - a) wydzielania działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt albo urządzenie infrastruktury technicznej,
    - b) wydzielania drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 10 pkt 3;
  - 8) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
  - 9) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
    - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub szarej z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, tytan i cynk,
    - b) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się obszar z podziemnymi urządzeniami melioracyjnymi, wskazany na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym, w granicach którego dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację drenowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) ustala się przyporządkowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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 przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
  - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN nie mniejszą niż:
    - 18 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
    - 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U i P nie mniejszą niż 20 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi  $70^0$ - $110^0$ .

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia:
  - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS lub położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDS]*,
  - b) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KDR,
  - c) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ,
  - d) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL lub położone poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDL]*;
- 2) drogi wymienione w pkt 1 lit. b-d oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3 na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja i/lub przy drodze wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal usługowy,
  - b) dla budynku usług handlu nie mniej niż 5 miejsc 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 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
  - e) 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,
  - f) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 6) miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej funkcji;
- 7) nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pierwszej kolejności w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, w drogach, w tym drogach wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 3 lub wzdłuż granic działek budowlanych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody,
  - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) 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 lub grupowych oczyszczalni,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, w szczególności opartych na infiltracji i/lub retencji,
  - d) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,

- e) 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 sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
  - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm, zbiorników stałych lub butli,
  - b) dopuszczenie wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 10) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) wskazuje się granicę pasa technologicznego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii;
- 2) w granicach pasa technologicznego, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 14. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym** – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym – tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym:
  - a) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS,
  - b) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR,
  - c) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
  - d) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

Wyłożenie do publicznego wglądu od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r.  
(składanie uwag do 12 listopada 2025 r.)

**§ 15. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – ustala się stawkę w wysokości 30%.**

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - c) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
    - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 14 m,
    - wiaty nie większa niż 4 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w szczególności obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego i pojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa produkcyjna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,
  - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,

Wyłożenie do publicznego wglądu od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r.  
(składanie uwag do 12 listopada 2025 r.)

- h) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°;  
4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Dla terenu produkcji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna w tym produkcja przemysłowa, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w tym budynki zamieszkania zbiorowego stanowiące usługi związane z zakwaterowaniem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
  - b) wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:
    - zagospodarowanie zielenią izolacyjną stanowiącą nieutwardzony pas zieleni wysokiej uzupełnionej o zielenią średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów dobranych zgodnie z siedliskiem, o zwartej strukturze, ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
    - dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
  - h) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>.

**§ 19. Dla terenów produkcji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P, 3P i 4P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna w tym produkcja przemysłowa, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w tym budynki zamieszkania zbiorowego stanowiące usługi związane z zakwaterowaniem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
  - b) na terenach 2P i 3P wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:
    - zagospodarowanie zielenią izolacyjną stanowiącą nieutwardzony pas zieleni wysokiej uzupełnionej o zielenią średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów dobranych zgodnie z siedliskiem, o zwartej strukturze, ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
    - dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów,

Wyłożenie do publicznego wglądu od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r.  
(składanie uwag do 12 listopada 2025 r.)

- c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 30 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
  - h) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla **terenu drogi ekspresowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga ekspresowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi – informacja | Klasa drogi | Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu | Informacje                          |
|-----|---------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.  | 1KDS          | bez nazwy                | ekspresowa  | zmienna zgodnie z rysunkiem planu                   | istniejąca droga kategorii krajowej |

**§ 21.** Dla **terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi – informacja | Klasa drogi                  | Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu | Informacje                          |
|-----|---------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.  | 1KDR          | Al. Krakowska            | główna ruchu przyspieszonego | zmienna zgodnie z rysunkiem planu                   | istniejąca droga kategorii krajowej |

**§ 22.** Dla **terenu drogi zbiorczej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi – informacja | Klasa drogi | Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu | Informacje                            |
|-----|---------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.  | 1KDZ          | bez nazwy                | zbiorcza    | zmienna zgodnie z rysunkiem planu                   | istniejąca droga kategorii powiatowej |

**§ 23.** Dla **terenu drogi lokalnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi – informacja | Klasa drogi | Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu                                                                          | Informacje                            |
|-----|---------------|--------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | 1KDL          | ul. Główna               | lokalna     | zmienna do 3,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu | istniejąca droga kategorii powiatowej |

**§ 24.** Dla **terenów dróg dojazdowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi – informacja | Klasa drogi | Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu                                                                                                                        | Informacje                                         |
|-----|---------------|--------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.  | 1KDD          | ul. Polna                | dojazdowa   | zmienna od 5 m do 10 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu                                         | istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami |
| 2.  | 2KDD          | ul. Górna                | dojazdowa   | 12 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu oraz na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu | istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami |

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§ 25.** 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. Woj. Maz. z dnia 2 kwietnia 2004 r. Nr 75, poz. 1898, poz. 1899) oraz uchwałą Nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 czerwca 2007 r. Nr 110, poz. 2826).

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

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

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

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tarcynie  
z dnia.....

### **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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Miejska w Tarcynie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w par. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

**§ 4.1.** Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia.....

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907  
i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**