

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek przy ul. Słonecznej i Wola Przypkowska przy ul. Pięknej
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 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/400/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Janówek przy ul. Słonecznej i Wola Przypkowska przy ul. Pięknej gmina Tarczyn 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 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r. i uchwałą Nr XL/277/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 maja 2021 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Janówek przy ul. Słonecznej i Wola Przypkowska przy ul. Pięknej gmina Tarczyn zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Plan obejmuje 2 obszary „A” i „B”, których granice wyznaczone zostały na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiące załącznik nr 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 5.

§ 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 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) 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 ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zabytków archeologicznych, chronionych krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak powyższej problematyki.

§ 3. Ilekróć 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 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania lub zabudowy dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **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;
- 9) **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) 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. Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**:

- 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 wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na

- rysunku planu symbolem KDZ,
- b) 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających wód powierzchniowych śródlądowych – rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 20 m;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy podana w pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów 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 obiektów budowlanych:
 - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub szarej albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewną, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, tytan i cynk,
 - b) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną,
 - c) budynków gospodarczych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) na obszarze „A” znajdują się urządzenia melioracji wodnych:
 - a) rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1.WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) urządzenia podziemne – drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację pod warunkiem, że nie pogorszy to warunków gruntowo-wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 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) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu MN i UMN nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla budynku wolno stojącego,
 - 14 m – dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

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

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ oraz drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD zapewniają:
 - a) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu,
 - b) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów;
- 2) 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;
- 3) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej na podstawie pkt 2 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;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników :
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
 - b) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla budynku usług handlu nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 4 stanowiska postojowe na 10 miejsc hotelowych,
 - f) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt c-e nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stanowisk 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) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;

- 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, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 2, z zachowaniem wymaganych wzajemnych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku jak lit. a możliwość lokalizowania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lub wzdłuż granic działek budowlanych, z zachowaniem wzajemnych odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zapotrzebowanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ i 1.KDD 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 ujęć wody,
 - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej zlokalizowanej wzdłuż dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KDZ, 3.KDZ, 1.KDD i 2.KDD lub projektowanego systemu 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,
 - 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, w szczególności do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
 - 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) 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 lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych;
- 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 oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 10) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń 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 przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 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. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego – plan wyznacza tereny:

- 1) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – powiatowym;
- 2) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN i 6.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług motoryzacji takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,
 - b) sieci i 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 wolno stojące budynki usługowe,
 - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m,
 - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż :
- a) 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla jednego budynku zabudowy bliźniaczej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 2.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MN** i **5.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług motoryzacji takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,
 - 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 wolno stojące budynki usługowe,
 - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m,
 - budynki gospodarcze i garaże nie większa niż 12 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,

- j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą 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) realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 2.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.UMN** i **2.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne wydzielenie nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych w 1 budynku usługowym,
 - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe i mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki pozostałe nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - h) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,7,
 - j) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż :
 - a) 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla jednego budynku zabudowy bliźniaczej;
- 5) możliwość wydzielania nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 10 pkt 2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ**, **2.KDZ**, **3.KDZ** i **4.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1.KDZ	ul. Piękna	zmienna do 5 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii powiatowej
2.	2.KDZ	ul. Słoneczna	zmienna do 1,8 m z poszerzeniami w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii powiatowej
3.	3.KDZ	ul. Słoneczna	1,7 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii powiatowej
4.	4.KDZ	ul. Modrzewiowa	4,5 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii powiatowej

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Parametry - szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1	1.KDD	ul. Południowa	zmienna do 3 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej
2.	2.KDD	droga bez nazwy	zmienna od 7,8 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej wraz z poszerzeniem

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa budowli hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód,
 - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren,
 - c) dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) 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 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. Województwa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2007r. Nr 110, poz. 2826);

- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn przyjętego uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 16 listopada 2000 r. Nr 137, poz. 1291).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Załącznik nr 3 do Uchwały
Rady Miejskiej w Tarczynie
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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Tarczynie 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
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

§ 1.1. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 29 października 2021 r. podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 września 2021 r. do 15 października 2021 r. wniesiono dwie uwagi.

2. Uwagi, o których mowa w ust. 1 zostały uwzględnione przez Burmistrza Tarczyna, w związku z tym nie zaszła konieczność ich rozpatrzenia przez Radę Miejską w Tarczynie.

Załącznik nr 5 do Uchwały
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia.....

Dane przestrzenne