

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

z dnia ..... r.

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

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 i art. 27 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 XV/125/19 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Many i części obrębu Borowiec, stwierdzając, że nie narusza ona 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:

**§1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Many i części obrębu Borowiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/82/15 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 25 czerwca 2015 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 22 września 2015 r. poz. 7691, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar, którego granice zostały wyznaczone w uchwale Nr XV/125/19 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Many i części obrębu Borowiec.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu opracowany w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 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 4.

**§2.1.** W uchwale Nr XI/82/15 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Many i części obrębu Borowiec (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 7691) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) zmienia się rysunek planu, w zakresie objętym niniejszą zmianą planu, zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) w par. 3 w pkt 11 po wyrazach „stacje paliw” kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

- „12) dominancie kompozycyjnej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się od otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu gabarytami, wysokością i jakością rozwiązań architektonicznych.”;
- 3) w par. 5 w ust. 1 w pkt 5 po wyrazach „podane w metrach” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5a i 5b w brzmieniu:  
„5a) rejon lokalizacji dominanty kompozycyjnej;”,  
5b) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;”;
- 4) w par. 7 w pkt 1 w lit. d po wyrazach „planem miejscowym” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje lit. e w brzmieniu:  
„e) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w lit. a-d odległość zgodna z rysunkiem planu;”;
- 5) w par. 7 w pkt 8 w lit. b po wyrazach „na rysunku planu symbolem U” kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 9 w brzmieniu:  
„9) ustalenia zawarte w pkt 7 i 8 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.UMN i 2.UMN.”;
- 6) w par. 8 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:  
„2a) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odległości 20 m od linii brzegów rzeki, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;”;
- 7) w par. 8 w pkt 3 w pkt d po wyrazie „infrastrukturą” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt e w brzmieniu:  
„e) systemów fotowoltaicznych lokalizowanych na projektowanych obiektach budowlanych;”;
- 8) w par. 9 po pkt 1 dodaje się pkt 2 w brzmieniu:  
„2) w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.”;
- 9) w par. 12:  
a) pkt 5 lit a po tiret drugie dodaje się tiret trzecie w brzmieniu:  
„- na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UMN i 2.UMN budowy przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków;”,  
b) w pkt 9 po średniku dodaje się:  
„na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UMN i 2.UMN:  
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) 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,  
d) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów;”;

10) w par. 15 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 2.KDW, 3.KDW i 1.WS.”

11) w par. 16:

- a) w pkt 1 w lit. b po wyrazie „jednorodzinna” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c i d w brzmieniu:
  - „c) zabudowa usług oświaty,
  - d) zabudowa usług rekreacji i wypoczynku, w tym zamieszkania zbiorowego;”,
- b) w pkt 2 w lit. c po wyrazie „wewnętrzne” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:
  - „d) obiekty sportu i rekreacji;”,
- c) w pkt 3 uchyla się lit. e,
- d) w pkt 3 lit. f otrzymuje brzmienie:
  - „f) dopuszczalne zagospodarowanie terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zielenią urządzoną z uwzględnieniem strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o której mowa w par. 8 ust. 2a, z możliwością lokalizacji obiektów sportu i rekreacji oraz prowadzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;”,
- e) w pkt 3 w lit. h tiret trzecie otrzymuje brzmienie:
  - „inne zabudowy nie większa niż 12 m;”,
- f) w pkt 3 po lit. h dodaje się lit. ha w brzmieniu:
  - „ha) maksymalna wysokość zabudowy budynków sportu i rekreacji nie większa niż 12 m;”,
- g) w pkt 3 w lit. i po tiret drugie dodaje się tiret trzecie w brzmieniu:
  - „- budynków sportu i rekreacji nie większa niż 3;”,
- h) w pkt 3 lit. n otrzymuje brzmienie:
  - „maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6;”,
- i) w pkt 3 w lit. o po wyrazie „płaskich” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. p w brzmieniu:
  - „p) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków i na zadaszeniach miejsc parkingowych;”,
- j) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
  - „4) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;”,
- k) w pkt 6 lit. a i b otrzymuje brzmienie:
  - „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. 11 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. 11 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.”;

12) w par. 17:

- a) pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

- „a) zabudowa usługowa, w tym zamieszkania zbiorowego, z wykluczeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw,”
- b) w pkt 1 w lit. b po wyrazie „jednorodzinna” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:  
„c) zabudowa usług kultury, edukacji i zdrowia;”,
- c) w pkt 2 w lit. c po wyrazie „wewnętrzne” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:  
„d) obiekty sportu i rekreacji;”,
- d) w pkt. 3 lit. e otrzymuje brzmienie:  
„e) ustala się możliwość lokalizacji dominanty kompozycyjnej w graniach wyznaczonego na rysunku planu rejonu lokalizacji dominanty kompozycyjnej,”
- e) w pkt 3 lit. f otrzymuje brzmienie:  
„f) dopuszczalne zagospodarowanie terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zielenią urządzoną z uwzględnieniem strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o której mowa w par. 8 ust. 2a, z możliwością lokalizacji obiektów sportu i rekreacji oraz prowadzenia ciągów pieszych i pieszko-rowerowych;”,
- f) w pkt 3 w lit. h tiret trzecie otrzymuje brzmienie:  
„innej zabudowy nie większa niż 12 m,”
- g) w pkt 3 w lit. h po tiret trzecie dodaje się tiret czwarte w brzmieniu:  
„- dominanty kompozycyjnej nie większa niż 65 m,”
- l) w pkt 3 lit. n otrzymuje brzmienie:  
„maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,”
- h) w pkt 3 w lit. o po wyrazie „płaskich” średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. p w brzmieniu:  
„p) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków i na zadaszeniach miejsc parkingowych;”,
- i) w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:  
„a) 1 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,”
- j) w pkt 6 lit. a i b otrzymuje brzmienie:  
„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. 11 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 wyznaczoną na podstawie par. 11 pkt 3 i 4 albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.”;
- 13) w par. 22 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie „Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDW** i **3.KDW** ustala się:”.
2. Pozostałe ustalenia uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r., poz. 7691) pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

§ 5. 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 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.