

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obróbu Jeżewice, rejon ul. Wiśniowej i ul. Kasztanowej oraz części obrębu Przypki,
rejon ul. Nadarzyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLIII/292/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 11 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jeżewice, rejon ul. Wiśniowej i ul. Kasztanowej oraz części obrębu Przypki, rejon ul. Nadarzyńskiej, 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 Jeżewice, rejon ul. Wiśniowej i ul. Kasztanowej oraz części obrębu Przypki, rejon ul. Nadarzyńskiej zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice zostały wyznaczone na załącznikach do niniejszej uchwały:

- 1) obszar „A” obejmuje część obrębu Jeżewice w rejonie ul. Wiśniowej i ul. Kasztanowej;
- 2) obszar „B” obejmuje część obrębu Przypki w rejonie ul. Nadarzyńskiej.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu dla obszaru „A” sporządzony w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu dla obszaru „B” sporządzony w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice obszarów wymagających rekultywacji;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) 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 powyższej problematyki;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia w/w przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak powyższej problematyki.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwu spadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 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) podziemnych części budynków,
 - b) 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) **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 numer i przeznaczenie terenu;

- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **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;
- 7) **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 teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica terenu niekorzystnie przekształconego;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące teren wyznaczony 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 produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.PU** i **2.PU**;
- 2) teren powierzchniowej eksploatacji kopalin, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.PE**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.RM**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.R**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.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) 8 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym – obszar „B”,
 - b) 5 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym – obszar „A”,
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD – ul. Wiśniowa;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 5) przepisu zawartego w pkt 4 nie stosuje się w przypadku:
 - a) wydzielienia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt albo urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielienia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 11 pkt 3;
- 6) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 7) 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 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) obszar „A” objęty planem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) na obszarze „B” objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) 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;
- 6) na obszarze „A” objętym planem znajduje się teren niekorzystnie przekształcony, którego granice ustalono na rysunku planu;
- 7) w granicach terenu, o którym mowa w pkt 6 dopuszcza się możliwość wypełnienia terenu niekorzystnie przekształconego odpadami obojętnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na obszarze „B” objętym opracowaniem znajdują się podziemne urządzenia melioracyjne – rurociągi drenarskie, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach obszaru „A” objętego planem znajdują się:
 - a) udokumentowane złożę mieszanek żwirowo-piaskowych „Jeżewice – Pole II Blok B”,
 - b) udokumentowane złożę piasków budowlanych „Jeżewice II (zarej.)”;
- 2) dla złóż wymienionych w pkt 1 ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.PE nakaz:

- a) prowadzenia eksploatacji złoża zgodnie z koncesją i planem ruchu zakładu górniczego, w tym zachowanie granic filarów i pasów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) właściwego zabezpieczenia skarp wyrobiska oraz oznakowania i zabezpieczenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70⁰-110⁰.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne położone poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych, zlokalizowanych poza jego granicami oraz drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 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, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - d) dla terenu powierzchniowej eksploatacji kopalni nie mniej niż 3 stanowiska do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 9) miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej funkcji;
- 10) 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 z zakresu dróg publicznych.

§ 12. 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 z wyłączeniem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenu oznaczonego

na rysunku planu symbolem 1.RM, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 19 pkt 2 lit. a;

- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, w drogach wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3 lub wzdłuż granic działek budowlanych, z zachowaniem wzajemnych odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dla terenu zaznaczonego na rysunku planu symbolem 1.PU, do czasu wyposażenia w sieć wodociągową, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) średnicę nowo realizowanych przewodów nie mniejszą niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji możliwość:
 - gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków,
 - budowy przydomowych lub grupowych oczyszczalni,
 - b) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki lub do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej 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,
 - d) obowiązek odprowadzania wód pochodzących z odwodnienia zakładów górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie z sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, zbiorników stałych lub butli,
 - b) średnicę nowo realizowanych przewodów nie mniejszą niż $\varnothing$ 32 mm,
 - c) dopuszczenie wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) 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;
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami.

§ 13. 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.

§ 14. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – plan wyznacza teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDD, jako teren 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) 30% dla terenów oznaczonych oznaczona na rysunku planu symbolami 1.PU, 2. PU i 1.PE;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych oznaczona na rysunku planu symbolami 1.RM, 1.R i 1.KDD.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

- § 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa magazynowa i składy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą ruchu samochodowego, tj. stacji paliw,
 - b) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złożę, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1 i 2,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 60%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,

- i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 3) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1 000 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa magazynowa,
 - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla prowadzącego działalność;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą ruchu samochodowego, tj. stacji paliw,
 - b) dopuszczalne budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - c) nakaz lokalizacji pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, złożonego z gatunków drzew i krzewów rodzimych z udziałem nie mniejszym niż 60% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, wzdłuż linii rozgraniczających z terenami zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się przerwanie lub zwężenie ciągłości pasa zieleni przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, z wyjątkiem budynków wymienionych w lit. f,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż 12 m,
 - wiat nie większa niż 6 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 70%,
 - i) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - k) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 3) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1 000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu – powierzchniowa eksploatacja kopalin;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) eksploatacja powierzchniowa kopalin z udokumentowanego złoża kopalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalne parkingi, place, drogi wewnętrzne i zakładowe, niezbędne do właściwego zagospodarowania terenu,
 - d) dopuszczalna lokalizacja niepołączonych trwale z gruntem kontenerów socjalnych oraz przenośnych systemów sanitarnych,
 - e) nakaz rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji kopalin w kierunku rolnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złożę, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1 i 2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakazem lokalizacji na gruntach rolnych klasy III urządzeń innych niż służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, a także pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowymi, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji,
 - b) dopuszczalna lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 14 m, z wyjątkiem budynków wymienionych w lit. e:
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych nie większa niż 12 m,
 - wiat nie większa niż 6 m,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - 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°;
- 3) dopuszczalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu – rolnictwo;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złożę, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1 i 2,
 - d) w granicach terenu 1.R ustalono granicę terenu niekorzystnie przekształconego, o którym mowa w par. 8 pkt 6 i 7.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi – informacja	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu	Informacje
1.	1.KDD	ul. Wiśniowa	zmienna od 1,5 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 22. 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. 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);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przypki, gmina Tarczyn – etap I przyjętego uchwałą Nr LVI/452/18 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 21 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r., poz. 7227).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Załącznik nr 3
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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Tarcynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: 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 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.

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