

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LXXXIV/516/23 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka, 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., uchwałą Nr XL/277/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 maja 2021 r. i uchwałą Nr LXX/443/23 Rady Miejskiej w Tarczynie 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 Janówek oraz części obrębu Marianka, 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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 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;
- 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;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- 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. Ilekcioć 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) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub stanowią 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ (ul. Modrzewiowej),
 - b) 10 m od drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDZ] (ul. Modrzewiowej),
 - c) 5 m, 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD (ul. Dukiej, Łąkowej, Olchowej i Spacerowej),
 - d) 10 m od drogi dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDD] (ul. Dukiej i Ogrodowej),
 - e) 5 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KR;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- 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 12 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 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 znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 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 znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych – rowy, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 5) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 3MN i 5MN jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MW i 1ZP jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) powierzchnię działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZP nie mniejszą niż 2000 m²,
 - c) 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,
 - d) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW i ZP nie mniejszą niż 20 m,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi 70⁰-110⁰.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia:
 - a) droga zbiorcza (ul. Modrzewiowa), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDZ];
 - b) droga dojazdowa (ul. Spacerowa), oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDD oraz drogi dojazdowe położone poza granicą obszaru objętego planem (ul. Duki i Ogrodowa), oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDD];
- 2) drogi wymienione w pkt 1, drogi dojazdowe nie wymienione w pkt 1 (ul. Olchowa, Łakowa i Duki), oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 4KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR 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 na każdy lokal użytkowy,
 - b) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

- c) dla budynku usług handlu nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt c i d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 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) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) 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,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- 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. 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 (powiatowym) – teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

§ 14. 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

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 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) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m
 - budynki garażowe i gospodarcze 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) 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 lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 4MN, 6MN i 7MN** 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) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
- 3) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - b) dopuszczalne wolno stojące budynki usługowe,
 - c) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - j) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN** i **9MN** 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) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - i) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
- 3) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 10 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- wiaty nie większa niż 4 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - 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,
 - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
- 3) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m².

§ 20. 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	ul. Modrzewiowa	zbiorcza	zmienna od 2 m do 2,5 m	istniejąca droga kategorii powiatowej z poszerzeniem

§ 21. Dla **terenów dróg dojazdowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowej;
- 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. Olchowa	dojazdowa	10 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej
2.	2KDD	ul. Łąkowa	dojazdowa	zmienna od 11,9 m do 12 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

3.	3KDD	ul. Spacerowa	dojazdowa	zmienna od 12,7 m do 12,9 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścieżka linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniem
4.	4KDD	ul. Duki	dojazdowa	zmienna z poszerzeniem w miejscu narożnego ścieżka linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej

§ 22. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

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

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KR	ul. Kasztanowa	14,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścieżka linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu

§ 23. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren.

§ 24. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną,
 - b) dopuszczalna lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu w szczególności: miejsc postojowych, parkingów, budynków garażowych i gospodarczych, wiat,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

- c) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe,
 - d) dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych,
 - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 10 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 5%,
 - i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,005,
 - j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,10,
 - k) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 15 000 m².

§ 25. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną,
 - b) zakaz zabudowy budynkami,
 - c) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe,
 - d) dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 4 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 90%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 26. 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) 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).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

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

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

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) 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.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka
ETAP III – opiniowanie / uzgodnienia (sierpień 2024 r.)**

Załącznik nr 3
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)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**