



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 października 2013 r.

Poz. 10359

**UCHWAŁA Nr XLVI/298/13**

**RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE**

z dnia 30 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 862 oraz części działek nr ew. 189/1, 682 obręb Tarczyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/163/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Tarczyn dla działki nr ew. 862 oraz części działek nr ew. 189/1, 682 obręb Tarczyn, oraz Uchwałą Nr XLIII/259/13 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 maja 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Tarczyn dla działki nr ew. 862 oraz części działek nr ew. 189/1, 682 obręb Tarczyn, stwierdzając brak naruszenia 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., Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 862 oraz części działek nr ew. 189/1, 682 obręb Tarczyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w Tarczynie w granicach wyznaczonych przez:

- 1) prostą stanowiącą przedłużenie osi ulicy Pocztowej;
- 2) linię stanowiącą przedłużenie osi ulicy Reszki;
- 3) linię wyznaczoną przez granicę działki nr ew. 862 z działkami nr ew. 233/5, 233/3, 234/1, 863, 229/5, 229/3, 230/3, 230/1.

3. Granice, o których mowa w ust. 2 wyznaczone są na opracowaniu graficznym, sporządzonym w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 2.** Ilećroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Tarcynie, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni całej działki budowlanej;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej najwyższego punktu na pokryciu dachu lub attyki budynku (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, w tym również tablice informujące o finansowaniu lub współfinansowaniu inwestycji przez Unię Europejską;
- 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

**§ 3.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady realizacji zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 2) zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) obowiązek stosowania ogrodzeń o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 25% całej powierzchni ogrodzenia,
  - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od poziomu terenu: 1,8 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
  - d) zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych i żelbetowych przęseł ogrodzenia;
  - e) dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych betonowych i żelbetowych elementów, jako słupy i cokół ogrodzenia;
- 3) zasady realizacji urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:
  - a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, chyba że z treści uchwały wynika inaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację na ogrodzeniach lub elewacjach budynków szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych:
  - a) związanych z prowadzeniem robót budowlanych,
  - b) w granicach działki budowlanej, której dotyczy inwestycja,
  - c) w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 5) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe:
  - a) elewacje – tynki, drewno, beton, kamień, cegła, ceramika,
  - b) pokrycia dachów – materiały bitumiczne, metalowe, dachy zielone,
  - c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
  - d) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na tej samej działce budowlanej.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza:
  - a) granice nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny,
  - b) obszar objęty planem;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się żadne zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) plan nie ustala innych, niż wynikających z przepisów odrębnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.** W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary, dla których ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) plan nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na fakt, że teren MW stanowi jedną nieruchomość.

**§ 13.** Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu utrzymuje się ich dotychczasowy sposób użytkowania.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 15.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - powierzchniowo, po terenie działek budowlanych,
    - należy dążyć do zatrzymania maksymalnej ilości wody opadowej w powierzchniach biologicznie czynnych,
    - z terenów dróg oraz z powierzchni utwardzonych – do sieci kanalizacji deszczowej;
    - dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na działce budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
    - dopuszcza się stosowanie retencji terenowej i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów użytkowych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - e) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych nie powodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
    - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
  - g) gospodarka odpadami:
    - obowiązek wyposażenia w odpowiednie urządzenia oraz miejsca służące do selektywnego gromadzenia odpadów na działce budowlanej, dla jednego budynku lub miejsca wspólnego dla kilku budynków, oraz ich wywóz na składowisko odpadów przez koncesjonowanych przewoźników,
    - zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) miejsca postojowe:
  - a) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, do której nie wlicza się powierzchni przeznaczonej na część magazynową, socjalną i gospodarczą.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów**

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

- 1) zasady zagospodarowania:
  - a) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - budynków usługowych,
    - usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - placów zabaw, obiektów i urządzeń sportowych, obiektów małej architektury,
    - dróg wewnętrznych, parkingów, w tym parkingu podziemnego,

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 1,5,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - e) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych przy zachowaniu parametrów:
    - minimalna powierzchnia: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu: nie mniej niż 40 m,
    - kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne: nie więcej niż 15 m,
    - pozostałe budynki: nie więcej niż 6 m,
  - g) rodzaj dachu: dowolny o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°,
- 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

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

- 1) zasady zagospodarowania:
- a) lokalizacja:
    - drogi klasy D,
    - chodników, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
    - pozostałych obiektów budowlanych związanych z obsługą drogi,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Tarczyn przyjętego uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy w Tarczynie z dnia 25 października 2000 roku opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 137 poz. 1291, z dnia 16 listopada 2000r.

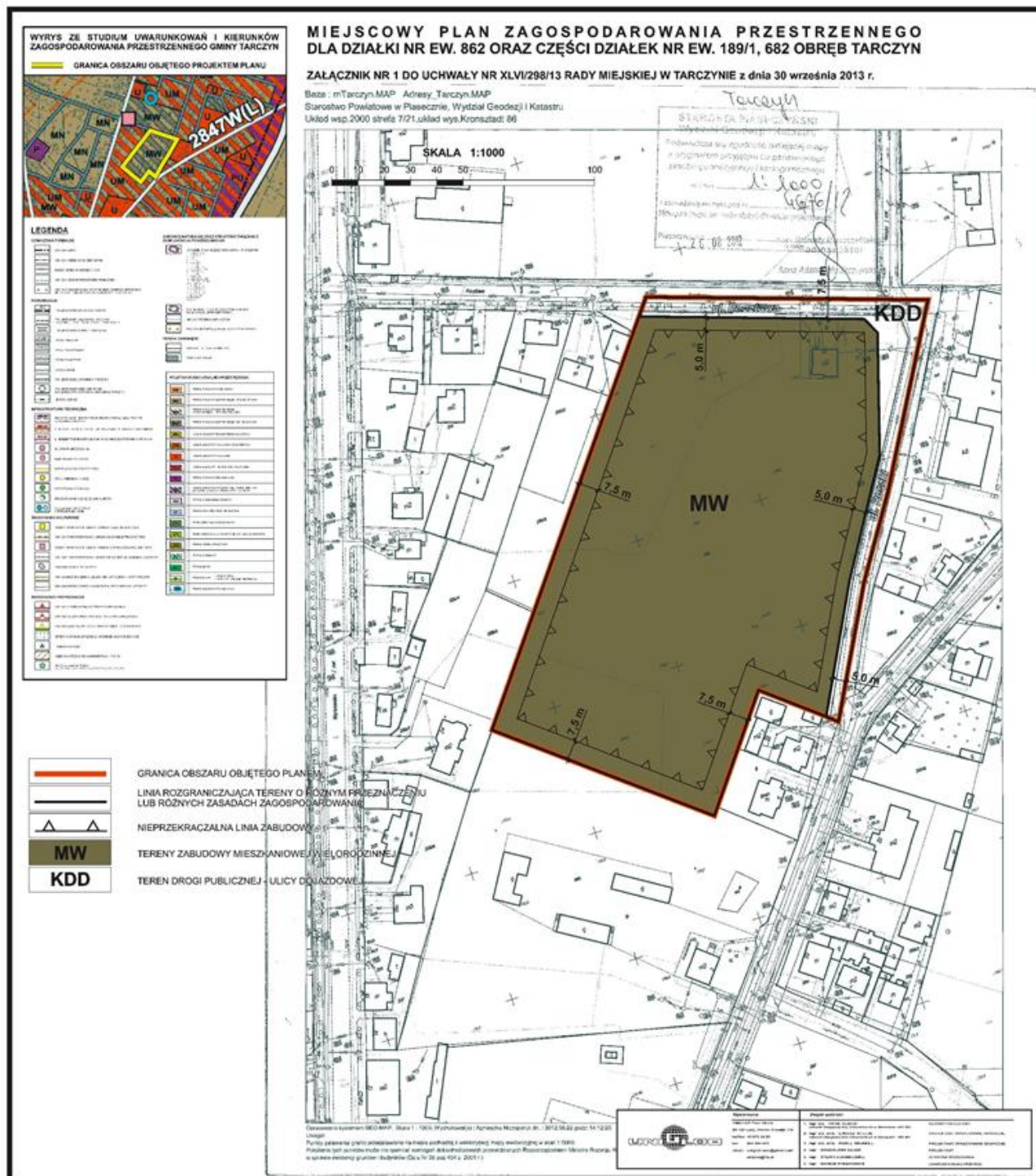
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Przewodniczący Rady:  
*mgr inż. Jan Dębski*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLVI/298/13  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia 30 września 2013 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLVI/298/13  
Rady Miejskiej w Tarcynie  
z dnia 30 września 2013 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 862 oraz części działek nr ew. 189/1, 682 obręb Tarczyn był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca 2013 r. do 19 lipca 2013 r. Uwagi do projektu planu można było składać w dniach od 28 czerwca 2013 r. do 2 sierpnia 2013 r.

W dniu 31 lipca 2013 r. zgłoszona została przez Państwa Barbarę i Jerzego Latoszyńskich uwaga o następującej treści:

„Wnioskujemy o wprowadzenie zmian dotyczących dwóch punktów.

Pierwsza zmiana dotyczy współczynnika miejsc postojowych. W Studium zaproponowany został na poziomie 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej. Wnioskujemy o zmniejszenie tych wskaźników do poziomu 1,2 miejsca na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

Druga zmiana dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony zachodniej działki i na odcinku z działką Pana Mulewicza. Wnioskujemy o zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki z 7,5 m na 5 m dwóch wyżej opisanych odcinkach.”

Uwaga została uwzględniona częściowo przez Burmistrza Tarczyna poprzez zmianę współczynnika miejsc postojowych do wartości 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

W części dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy uwaga została nieuwzględniona przez Burmistrza Tarczyna ze względu na fakt, że przyjęta odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic z działkami sąsiednimi stanowiąca połowę maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustalonej w projekcie planu przyjęta została w celu zabezpieczenia przyległych terenów przed możliwością zacieniania.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Tarcynie.



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLVI/298/13  
Rady Miejskiej w Tarcynie  
z dnia 30 września 2013 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. DZ. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 862 oraz części działek nr ew. 189/1, 682 obręb Tarczyn zostaną zagospodarowane i zabudowane nowe tereny miasta. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji tych inwestycji.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy i z wykorzystaniem środków zewnętrznych, funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.