

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Janówek oraz części obrębu Marianka

14/19 maja 2025 r.





- 4 - gminy, związki międzygminne (bez zbiegu z uż. wieczystymi)
- 7 - osoby fizyczne
- 11 - powiaty i związki powiatów (bez zbiegu z uż. wieczystymi)
- 15 - spółki prawa handlowego
- 16 - inne podmioty ewidencyjne

Własność
gruntów



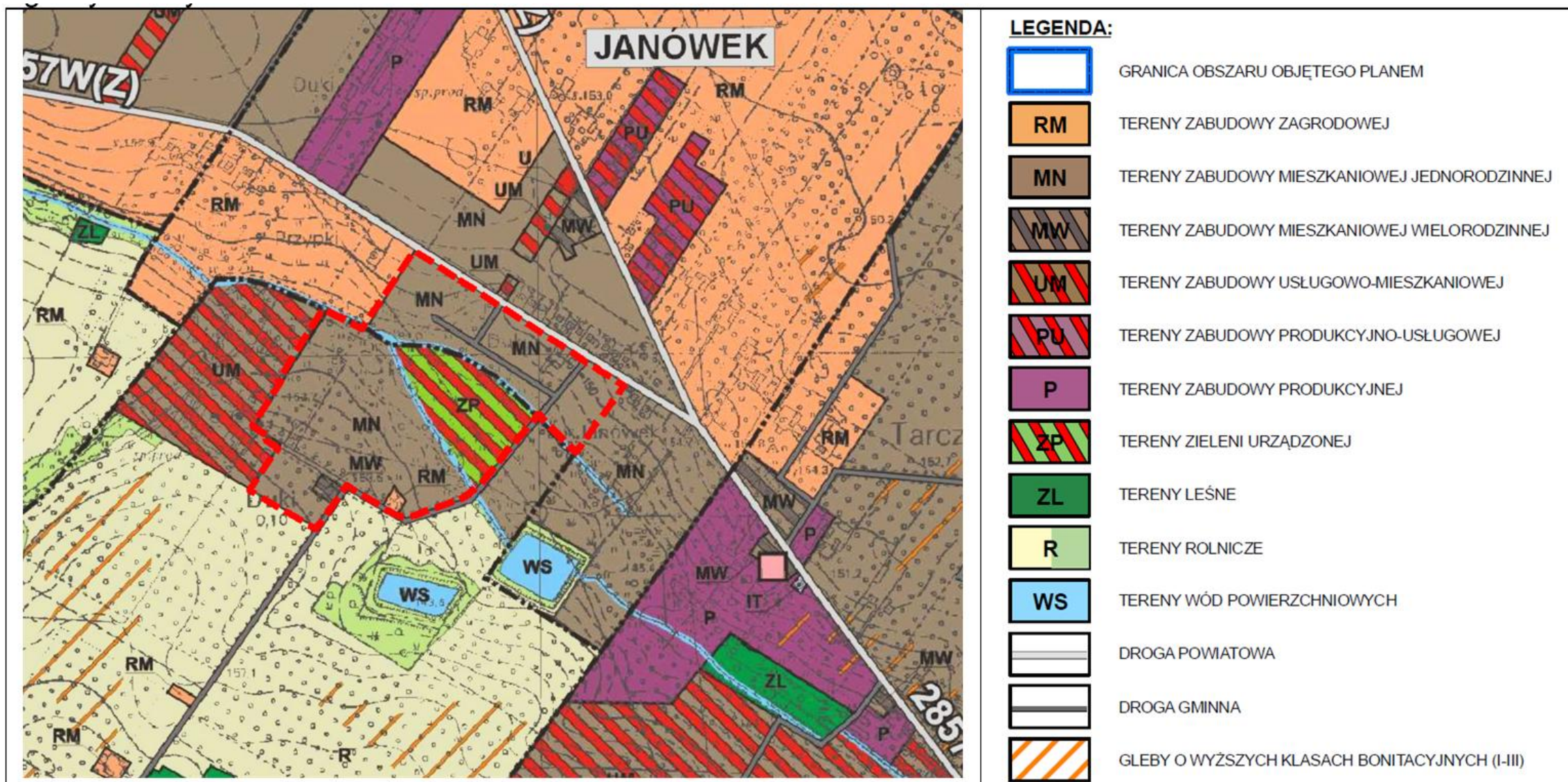
- Brak
obiektów
i obszarów
objętych
ochroną
prawną

- Przebiega
lokalny ciąg
ekologiczny





Studium (2012 r. ze zm.)



Ustalenia Studium dla:

- **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczonej symbolem **MN**):
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług publicznych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,
 - budynki o różnych funkcjach powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich;
- **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** (oznaczonej symbolem **MW**):
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,
 - w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,
 - dopuszcza się lokalizacje placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz związanej z nimi infrastruktury,
 - dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych oraz budynków garażowych wielopoziomowych;
- **zabudowy zagrodowej** (oznaczonej symbolem **RM**):
 - lokalizacja zabudowy zagrodowej,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i rzemieślniczej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
 - w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,
 - budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej, inwentarskiej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,
 - możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego, owocowego i warzywnego oraz działalności związanej z obsługą produkcji rolnej i sadowniczej z ograniczeniem uciążliwości do granic własności terenu,
 - możliwość lokalizacji obiektów związanych z usługami turystyczno-rekreacyjnymi (agroturystyką);

- **zieleni urządzonej** (oznaczonej symbolem **ZP**):
 - lokalizacja parków, skwerów, placów zabaw itp.,
 - dopuszcza się wykorzystanie istniejących budynków na cele mieszkaniowe i usługowe oraz lokalizację nowych budynków, przy zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z istniejącą tkanką oraz podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - lokalizacja obiektów małej architektury (rzeźb, ławek, koszy, itp.), oświetlenia oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych jako integralnych elementów wyposażenia terenu,
 - zaleca się ochronę, konserwację oraz maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - uporządkowana zielen, szereg obiektów małej architektury oraz dbałość wkładana w utrzymanie terenów ma na celu w ramach zwartych struktur mieszkaniowych stworzenia enklaw służących wypoczynkowi, a jednocześnie eksponujących wartości kulturowe danego terenu oraz umacniających poczucie lokalnej więzi społecznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne				
Przeznaczenie terenu	Minimalna wielkość działki budowlanej	Maksymalna powierzchnia zabudowy*	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość budynków
<i>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</i>	800 - dla zabudowy wolnostojącej 600 - dla zabudowy bliźniaczej	60%	20%	budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
<i>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i>	2 000 m ²	60%	30%	budynki mieszkalne: 20,0 m budynki usługowe: 10,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 9,0 m
<i>RM - tereny zabudowy zagrodowej</i>	1 000 m ²	60%	20%	budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe: 14 m
<i>ZP – tereny zieleni urządzonej</i>	---	---	---	---

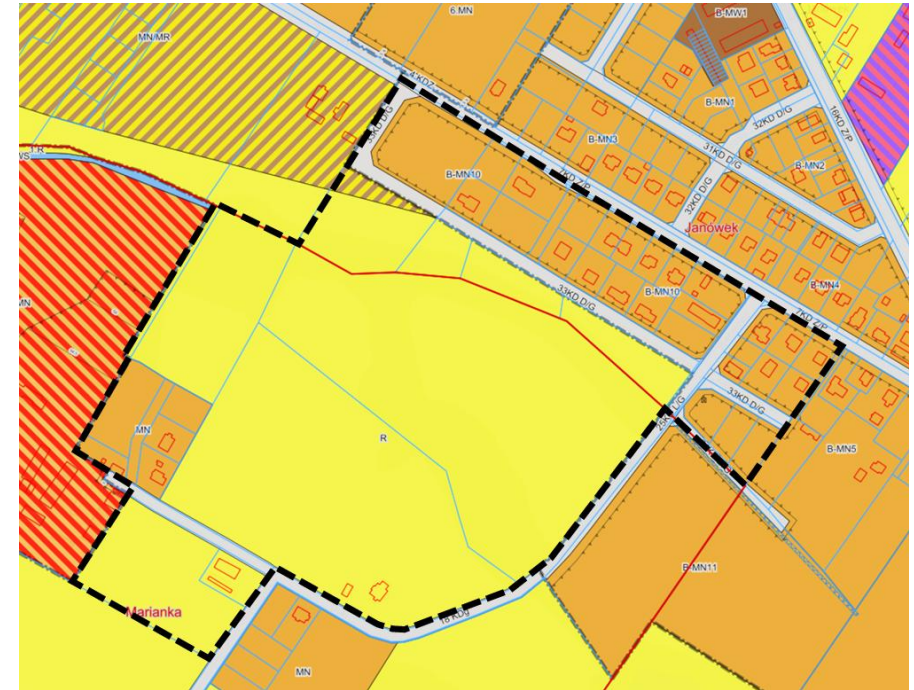
Obowiązujące plany miejscowe

MPZP wsi Tarczyn (2000 r.) ustala na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

- budowę budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- lokalizacją usług bez bliższego określenia ich profilu,
- intensywność zabudowy (stanowiącą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni ogólnej działki) 0,3-0,4,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni ogólnej działki,
- maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje z użytkowym poddaszem,
- realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garaży,
- realizację wolnostojących obiektów usługowych o powierzchni maksymalnej 100 m²,
- zakaz realizacji usług produkcyjnych oraz usług o charakterze uciążliwym,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 1 000 m².

MPZP gminy Tarczyn (2003 r.) ustala dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

- nieprzekraczalną wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji tj. do 11 m,
- minimalną powierzchnię działek budowlanych – 800 m²,
- wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto – max. 0,6.



Projekt planu poddany konsultacjom społecznym

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- | | |
|------------|---|
| MN | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| MW | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
| KDZ | TEREN DROGI ZBIORCZEJ |
| KDD | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ |
| KR | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| WS | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
| ZP | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ |

GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:

- GRANICA OBREBU GEODEZYJNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- | | |
|-------|---|
| [KDZ] | DROGA ZBIORCZA |
| [KDD] | DROGA DOJAZDOWA |
| 5 | WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH OZNACZEŃ POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |



Nr terenu	Przeznaczenie terenu / przeznaczenie uzupełniające	Minimalna pow. działki	Wskaźnik minimalnej powierzchni czynna biol.	Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy	Wskaźnik intensywność zabudowy	Wysokość zabudowy
1MN i 5MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej / zabudowa usługowa	1 000 m ²	40%	50%	0,6-0,01	– 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
2MN, 4MN, 6MN i 7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej / brak przeznaczenia uzupełniającego	1 000 m ²	40%	50%	0,5-0,01	– budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m, – budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m, – wiaty nie większa niż 4 m
3MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca / zabudowa usługowa	1 000 m ²	50%	40%	0,4-0,01	– 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
8MN i 9MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej / brak przeznaczenia uzupełniającego	1 000 m ²	50%	40%	0,4-0,01	– budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m, – budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m, – wiaty nie większa niż 4 m
1MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna / brak przeznaczenia uzupełniającego	2 000 m ²	40%	50%	1,0-0,01	– budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 10 m, – budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m, – wiaty nie większa niż 4 m
1ZP	zieleń urządzona ⁹ / zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca oraz zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;	15 000 m ²	70%	5%	0,005-0,1	– 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
2ZP	zieleń urządzona (zakaz zabudowy budynkami) ⁸ / brak przeznaczenia uzupełniającego	---	90%	---	---	– 4 m

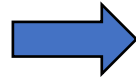
⁹ dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe

Procedura sporządzania projektu planu

Wnioski

- składanie wniosków do projektu planu od 9 lutego 2024 r. do 4 marca 2024 r.

Brak wniosków



Uzgodnienia/opiniowanie

- uzgodnienie lub zaopiniowanie z wszystkimi wymaganymi organami i instytucjami
- PPIS i RDOŚ – opiniowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko



Konsultacje społeczne

- od 8 listopada 2024 r. do 9 grudnia 2024 r. (w urzędzie i na BIP)
- spotkanie otwarte (11 osób)
- dyżury projektanta (5 osób)
- składanie uwag do 9 grudnia 2024 r.
4 uwagi osób fizycznych

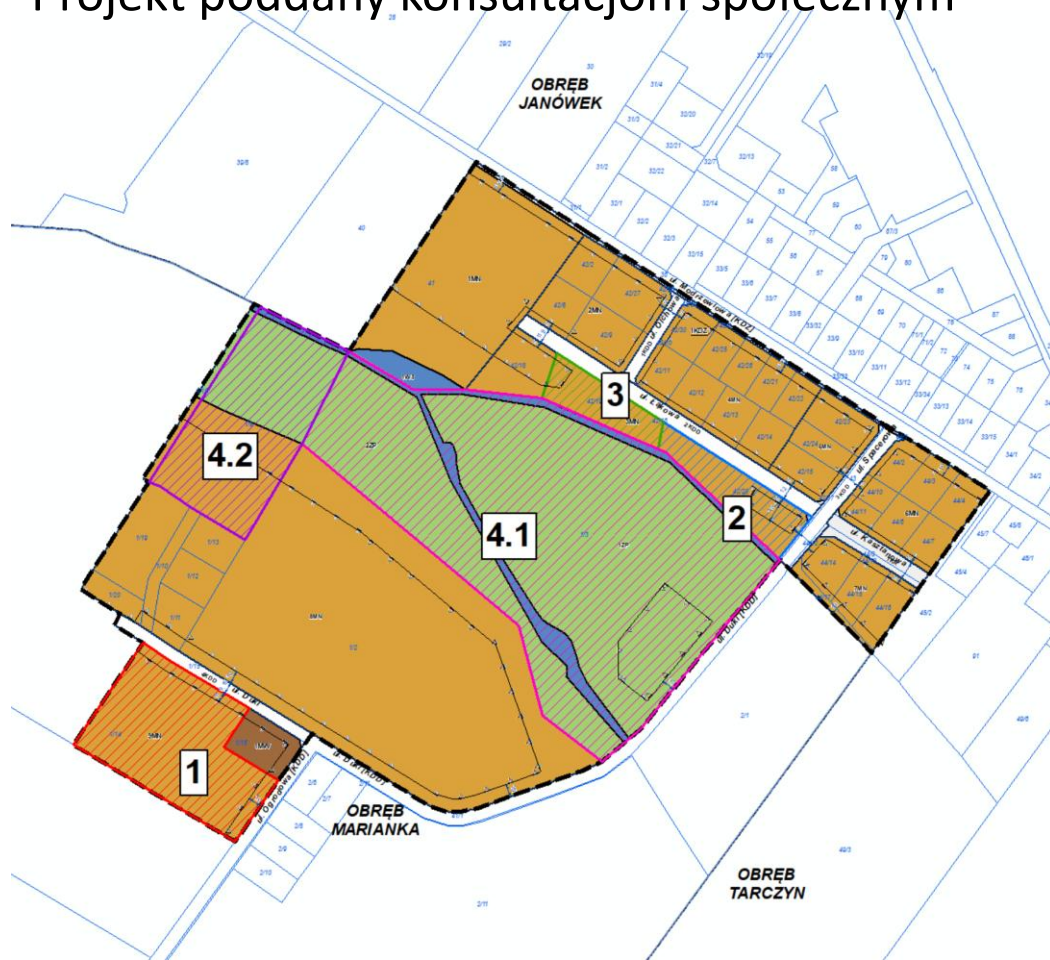


Raport z konsultacji społecznych

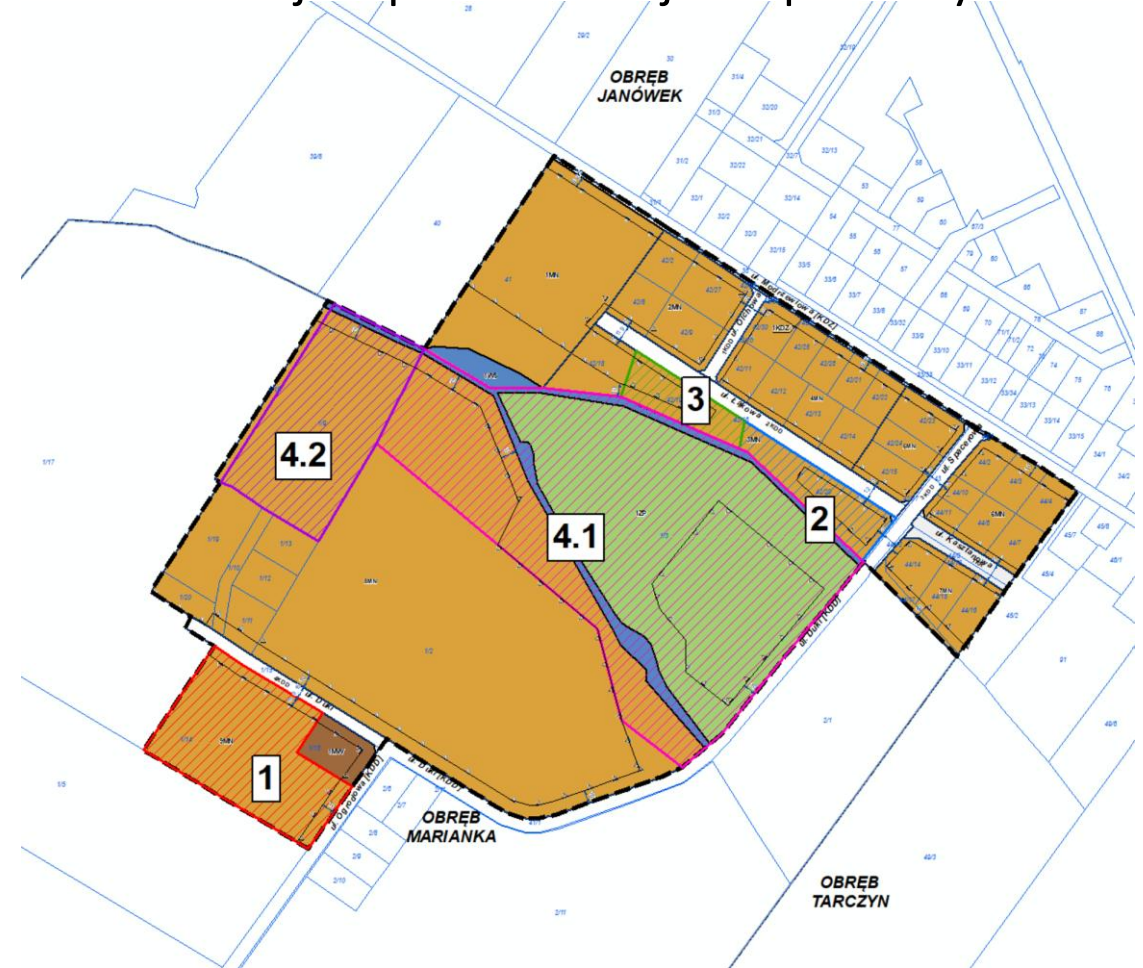
Zmiany wprowadzone po konsultacjach społecznych

(zmiany wprowadzone po rozpatrzeniu uwag przez Burmistrza)

Projekt poddany konsultacjom społecznym



Projekt po konsultacjach społecznych

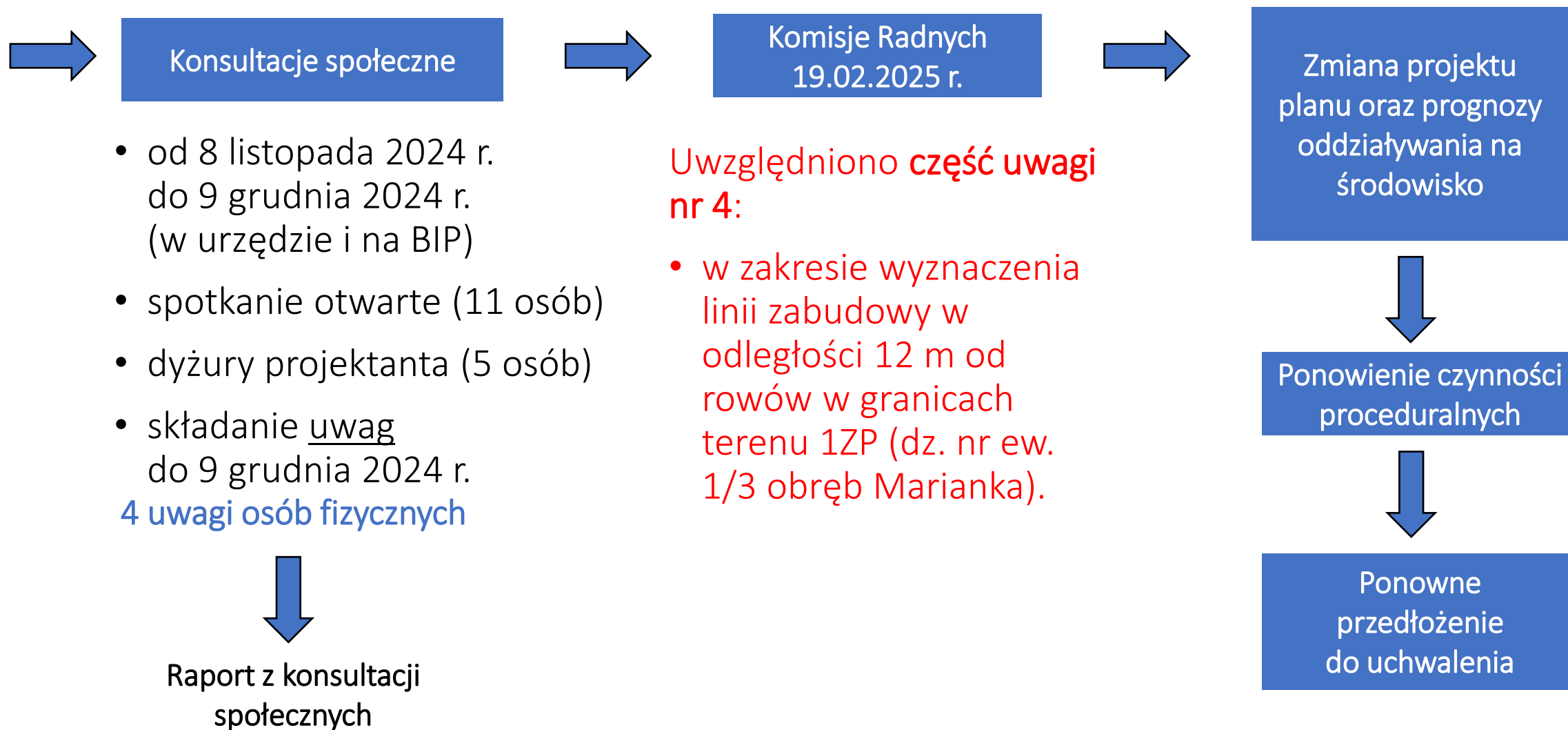


Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza

Lp.	Oznaczenie obszaru, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi – uwagi nieuwzględnione
1.	dz. nr ew. 1/14 obręb Marianka	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.
		Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wskaźników na: –maksymalny udział pow. zabudowy 40%, –maksymalna wysokość zabudowy 11 m, –minimalny udział pbc 30%.
3.	dz. nr ew. 42/19 obręb Janówek	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m ² .
4.	4.1. dz.nr ew. 1/3 obręb Marianka	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia linii zabudowy w odległości 12 m od rowów.
		Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wskaźników zabudowy na: –powierzchnia biologicznie czynna 50%, – maksymalna intensywność zabudowy 1,0, minimalna działka 1 200 m ² .
	4.2. dz.nr ew. 1/9 obręb Marianka	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wskaźników zabudowy na: –maksymalna intensywność zabudowy 1,0, –minimalna działka 1 200 m ² .

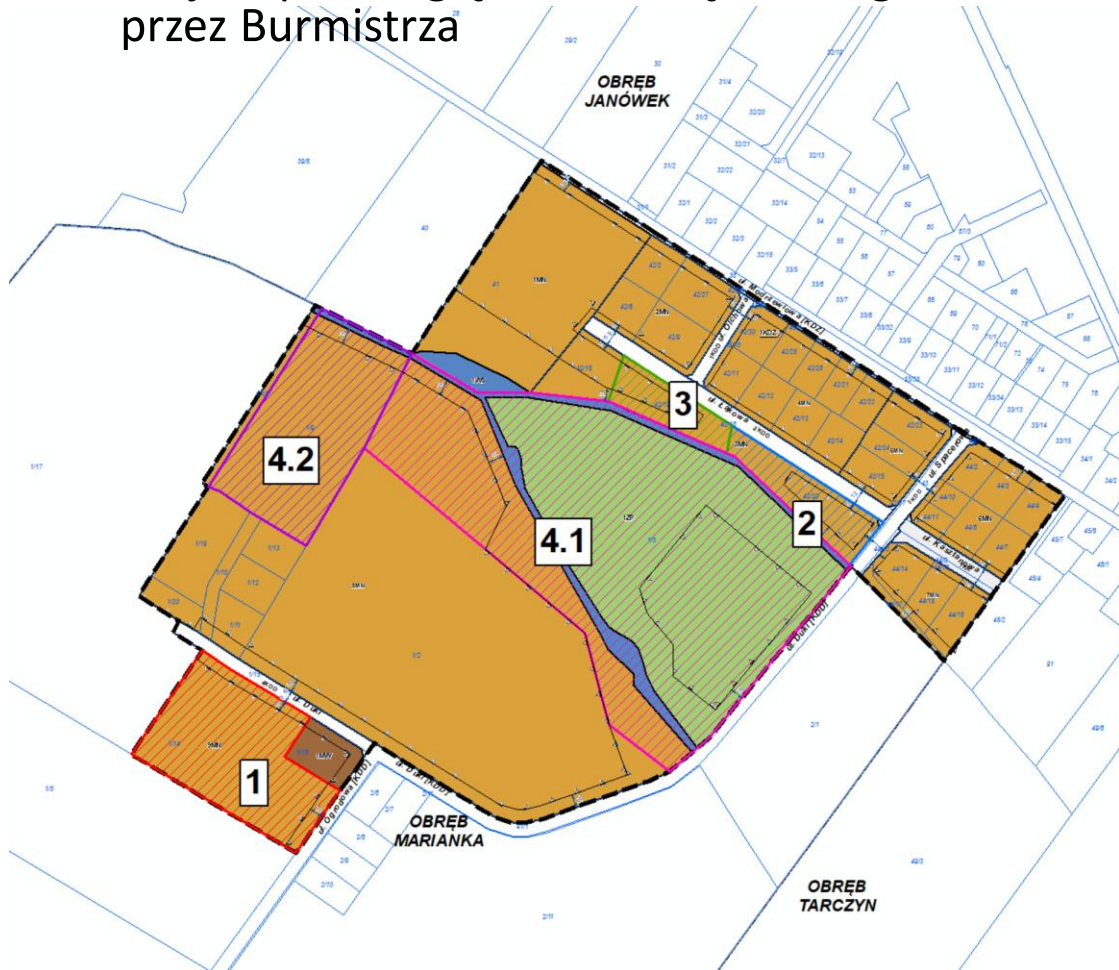


Procedura sporządzania projektu planu cd (po komisjach RM 19.02.2025 r.)

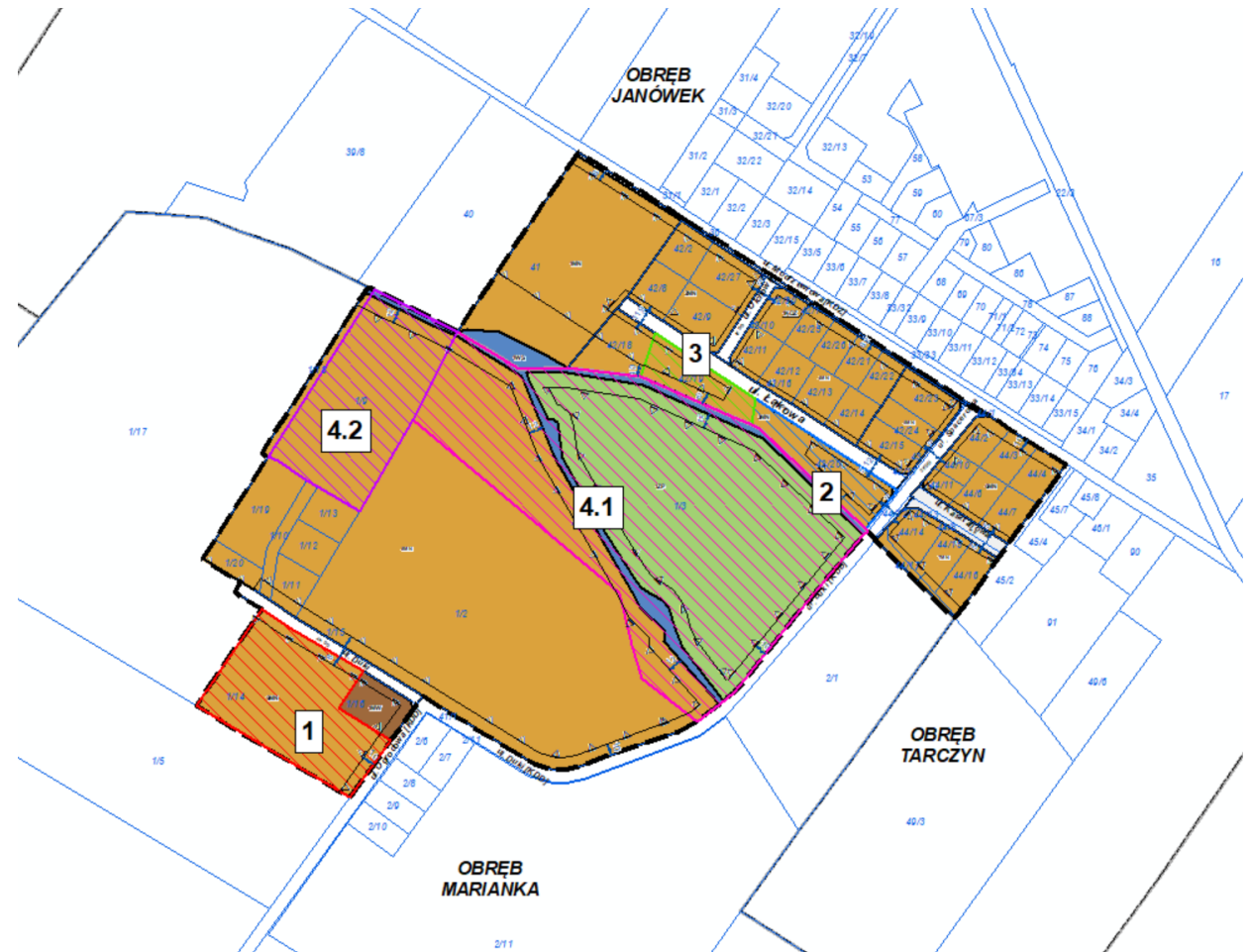


Zmiany wprowadzone po uwzględnieniu uwagi przez komisje RM w dniu 19.02.2025 r.

Projekt po uwzględnieniu części uwag
przez Burmistrza



Projekt po komisjach RM



Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza i komisje RM

Lp.	Oznaczenie obszaru, którego uwaga dotyczy	Uwagi <u>nieuwzględnione</u> przez Burmistrza i komisje RM
1.	dz. nr ew. 1/14 obręb Marianka	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.
		Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wskaźników na: –maksymalny udział pow. zabudowy 40%, –maksymalna wysokość zabudowy 11 m, –minimalny udział pbc 30%.
3.	dz. nr ew. 42/19 obręb Janówek	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m ² .
4.	4.1. dz.nr ew. 1/3 obręb Marianka	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wskaźników zabudowy na: –powierzchnia biologicznie czynna 50%, – maksymalna intensywność zabudowy 1,0, minimalna działka 1 200 m ² .
	4.2. dz.nr ew. 1/9 obręb Marianka	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wskaźników zabudowy na: –maksymalna intensywność zabudowy 1,0, –minimalna działka 1 200 m ² .

