

**UCHWAŁA NR XXXII/215/26
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNIE**

z dnia 25 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Rembertów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz w związku z uchwałą Nr LXXII/454/23 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów, zmienioną uchwałą Nr XXV/147/25 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 września 2025 r. oraz uchwałą Nr XXXI/202/26 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 stycznia 2026 r. 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 z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwałą Nr XL/277/21 z dnia 20 maja 2021 r. oraz uchwałą Nr LXX/443/23 z dnia 1 marca 2023 r., Rada Miejska w Tarczynie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów, 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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;
- 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. Ilekroć 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) **terenie** – 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) granica pasa technologicznego dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) przeznaczenie terenów – symbole i oznaczenia graficzne.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

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 usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 4) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **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) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDS]*,
 - b) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni zbierająco-rozprowadzającej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDS**,
 - c) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDR**,
 - d) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - e) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** (ul. Głównej),
 - f) 5m lub 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu;
- 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 15 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) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt albo urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia 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 urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 9) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
- a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub szarej z wyjątkiem akcentów architektonicznych 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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 miejscowym znajduje się obszar z podziemnymi urządzeniami melioracyjnymi, wskazany na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym, w granicach którego dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację drenowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) ustala się przyporządkowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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 jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) 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,
 - c) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U i P nie mniejszą niż 20 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi 70° - 110° .

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewnia:
 - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS lub położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDS],
 - b) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KDR,
 - c) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ,

- d) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL lub położone poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDL];
- 2) drogi wymienione w pkt 1 lit. b-d oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD 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 nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal usługowy,
 - b) dla budynku usług handlu nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
 - e) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt b-d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - f) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
 - 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) nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, w szczególności opartych na infiltracji i/lub retencji,
 - d) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ mm,
 - e) 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,
 - 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 **łączości 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się granicę pasa technologicznego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii;

2) w granicach pasa technologicznego, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 14. 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:

a) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS,

b) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR,

c) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,

d) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

§ 15. 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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN 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) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) dopuszczalne wolno stojące budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,

- budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 14 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, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

3) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne.

§ 17. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w szczególności obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego i pojazdów;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa produkcyjna;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,

- b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 60%,
 - 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 lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna w tym produkcja przemysłowa, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w tym budynki zamieszkania zbiorowego stanowiące usługi związane z zakwaterowaniem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:
 - zagospodarowanie zielenią izolacyjną stanowiącą nieutwardzony pas zieleni wysokiej uzupełnionej o zielenią średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów dobranych zgodnie z siedliskiem, o zwartej strukturze, ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość wynikającą z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
 - dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
 - h) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m².

§ 19. Dla **terenów produkcji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P**, **3P**, **4P** i **5P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna w tym produkcja przemysłowa, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w tym budynki zamieszkania zbiorowego stanowiące usługi związane z zakwaterowaniem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) na terenach 2P i 3P wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:

- zagospodarowanie zielenią izolacyjną stanowiącą nieutwardzony pas zieleni wysokiej uzupełnionej o zielen średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów dobranych zgodnie z siedliskiem, o zwartej strukturze, ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
- dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 30 m,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,

h) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m².

§ 20. Dla terenu drogi ekspresowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga ekspresowa;
- 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.	1KDS	bez nazwy	ekspresowa	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii krajowej

§ 21. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 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.	1KDR	Al. Krakowska	główna ruchu przyspieszonego	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii krajowej

§ 22. 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	bez nazwy	zbiorcza	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii powiatowej
----	------	-----------	----------	-----------------------------------	---------------------------------------

§ 23. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 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	1KDL	ul. Główna	lokalna	zmienna do 3,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii powiatowej

§ 24. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 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. Polna	dojazdowa	zmienna od 5 m do 10 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
2.	2KDD	ul. Górna	dojazdowa	zmienna od 9 m do 12 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu oraz na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia 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).

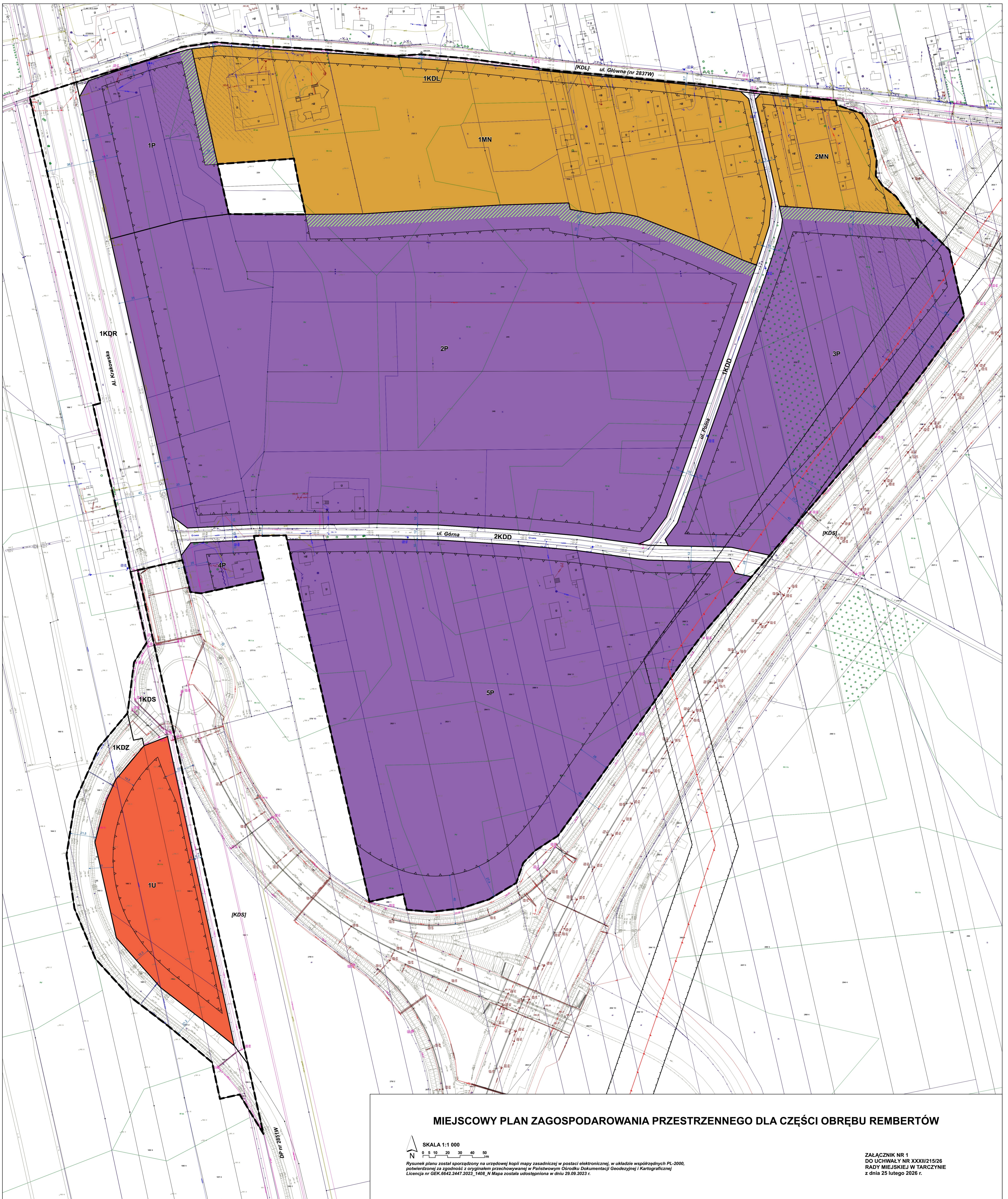
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tarcynie

Daniel Płużyczka



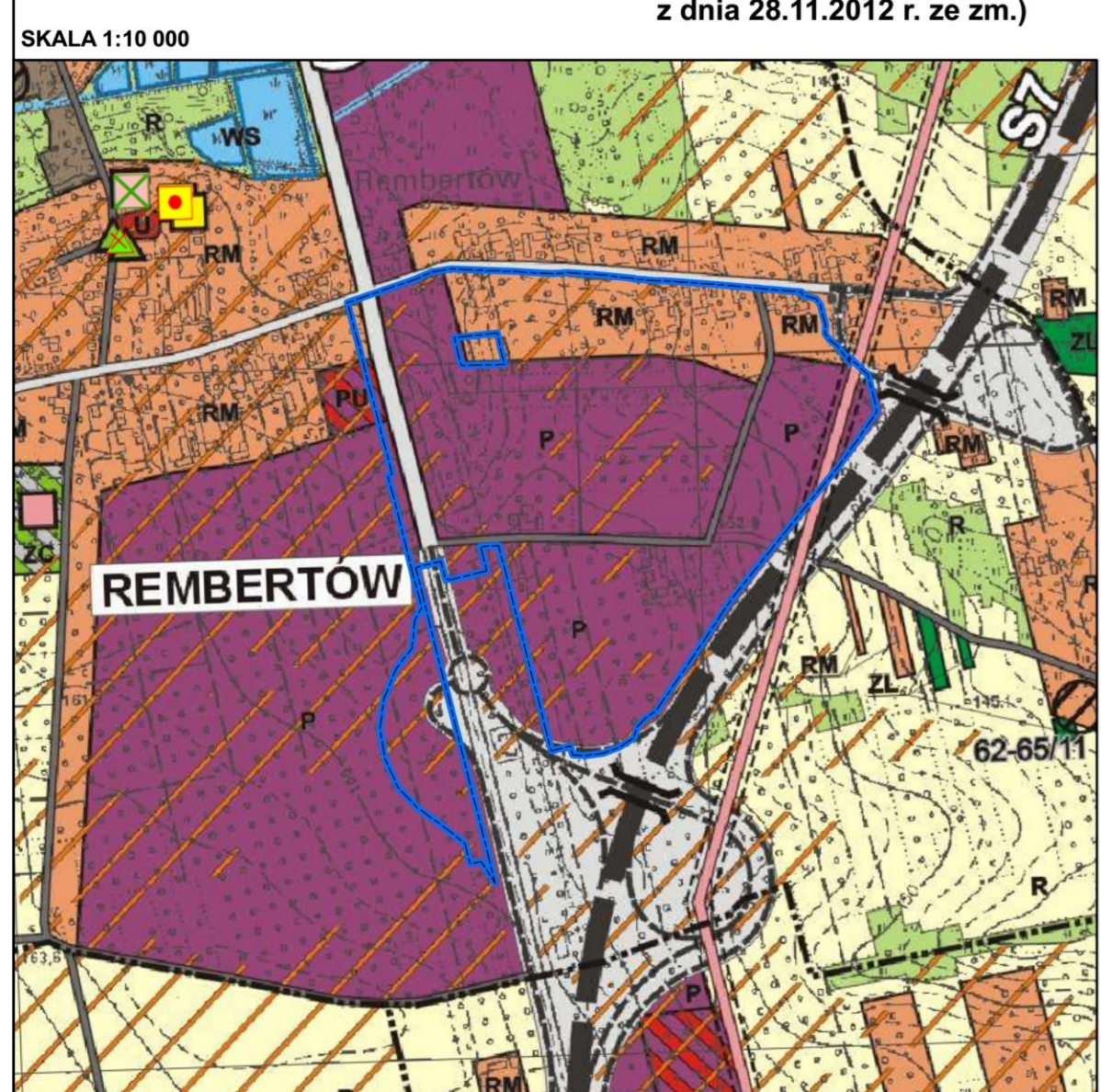
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU REMBERTÓW

SKALA 1:1 000

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych PL-2000, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Licencja nr GEK.6642.2447.2023_1408_N. Mapa została udostępniona w dniu 29.09.2023 r.

Załącznik nr 1
DO UCHWAŁY NR XXXII/215/26
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNE
z dnia 25 lutego 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. TARCZYŃ (UCHWAŁA NR XXXIV/200/12 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNE z dnia 28.11.2012 r. ze zm.)



- LEGENDA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
 - P TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
 - TERENY CMENTARZY
 - TERENY LEŚNE
 - R TERENY ROLNICZE
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - PROJEKTOWANA DROGA EKSPRESOWA
 - DROGA KRAJOWA
 - DROGA POWIATOWA
 - DROGA GMINNA
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WY 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
 - GLEBY O WYŻSZYCH KLASACH BONTACTYJNYCH (II-III)

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO DLA NAWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN USŁUG
- P TEREN PRODUKCJI
- KDS TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
- KDR TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- [KDS] DROGA EKSPRESOWA
- [KDL] DROGA LOKALNA
- [25] WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH OZNACZEN POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZAR Z PODZIEMNYMI URZĄDZENIAMI MELIORACYJNYMI

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/215/26
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 25 lutego 2026 r.

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, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) 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 postępowaniem 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/215/26
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 25 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

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, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r. (termin składania uwag do 12 listopada 2025 r.) nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące obszaru objętego planem miejscowym.

§ 2. W związku z brakiem uwag nie zaszła konieczność ich rozpatrzenia przez Radę Miejską w Tarczynie.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXII/215/26
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia 25 lutego 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowała je uchwała Nr LXXII/454/23 z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów z późn. zm.¹

Zgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego opracowano dokument pn. „*Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów*” (2023 r.).

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która reguluje m.in. procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ramach tej procedury opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów*” (2023 r., aktualizacja: czerwiec 2025 r. i luty 2026 r.), a także przeprowadzono wymagane czynności proceduralne.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3 (obejmującym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów) określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym, treść projektu planu zawiera odpowiednie zapisy planistyczne, które mają na celu zapewnienie realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przy jednoczesnym poszanowaniu ład przestrzennego, zasad urbanistyki i architektury.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez dążenie do racjonalnego gospodarowania przestrzenią z poszanowaniem istniejących uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i środowiskowych.

W północnej części obszaru planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania przylegającego do drogi powiatowej. Z uwagi na bliskość intensywnie użytkowanej infrastruktury transportowej (droga ekspresowa S-7, Al. Krakowska), dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej nie był priorytetem w strukturze funkcjonalnej planu.

¹ zmieniona uchwałą Nr XXV/147/25 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 września 2025 r. oraz uchwałą Nr XXXI/202/26 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 stycznia 2026 r.

Większość terenu przeznaczono na cele produkcyjno-usługowe, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego S7 „Tarczyn Południe”. Taki kierunek zagospodarowania wpisuje się w potrzeby gospodarcze gminy oraz sprzyja rozwojowi lokalnych i regionalnych funkcji ekonomicznych, w tym logistyki, magazynowania i usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego. Jednocześnie plan przewiduje rozwiązania minimalizujące potencjalne oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe, m.in. poprzez odpowiednie parametry zabudowy, linie zabudowy i zieleń izolacyjną.

Przyjęte ustalenia planu służą zwiększeniu efektywności wykorzystania terenów o wysokiej dostępności transportowej, przy jednoczesnym zachowaniu przestrzennego rozdziału funkcji o odmiennym charakterze, co pozwala na ograniczenie konfliktów funkcjonalnych i środowiskowych. Plan wspiera zrównoważony rozwój przede wszystkim w wymiarze gospodarczym, z zachowaniem podstawowych warunków dla funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast § 8 obejmuje ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3, zawierającym ustalenia szczegółowe dla terenów, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy.

Powyższe ustalenia umożliwiają uwzględnienie w planie miejscowym zarówno walorów architektonicznych, jak i krajobrazowych obszaru objętego planem. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich, a także przeznaczenia wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych.

W toku prac planistycznych zaistniała konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 23 października 2024 r. (znak: DNI.tr.602.259.2023), odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej o łącznej powierzchni 25,9393 ha, pierwotnie przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną. Decyzja ta została podtrzymana decyzją z dnia 26 lutego 2025 r. (znak: DNI.tr.602.433.2024). Jednocześnie minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej o łącznej powierzchni 5,8808 ha. W związku z powyższym, Rada Miejska w Tarczynie podjęła uchwałę Nr XX/130/25 z dnia 19 maja 2025 r. w sprawie wyłączenia z opracowania tych terenów, które nie uzyskały wymaganej zgody.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zidentyfikowano występowania złóż kopalin, które podlegałyby ochronie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawiera ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków ani dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich obiektów w granicach obszaru objętego planem.

f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Obszar objęty projektem planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto wprowadza nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 i 2 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, których celem jest m.in. zapewnienie odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni oraz ochrona przed zagrożeniami wynikającymi z sąsiedztwa infrastruktury drogowej.

W § 8 projektu planu zawarto dodatkowe ustalenia służące ochronie zdrowia oraz bezpieczeństwa:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 1),
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (pkt 2),
- nakaz zamknięcia w granicach działki budowlanej ewentualnych uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (pkt 3),
- kwalifikację terenów budowlanych ze względu na dopuszczalny poziom hałasu (pkt 5).

Dodatkowo, przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Dla tej infrastruktury określono niezbędny pas technologiczny, którego celem jest zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacyjnego oraz ochrona zdrowia i życia ludzi przed oddziaływaniem infrastruktury elektroenergetycznej.

g) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez odpowiednie ustalenie przeznaczenia terenów (§ 6), a także określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, zawartych w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów).

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają efektywne wykorzystanie przestrzeni, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań funkcjonalnych, dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz potencjału inwestycyjnego obszaru.

W § 15 planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego z uchwalenia planu miejscowego, w wysokości 30%.

h) prawo własności

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z poszanowaniem prawa własności, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości, złożonymi przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Ustalenia planu uwzględniają interes właścicieli, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz zgodności z polityką przestrzenną gminy.

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W toku procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków ani uwag ze strony organów właściwych w sprawach wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, co potwierdza zgodność ustaleń planu z wymaganiami w tym zakresie.

j) potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu ustalono poszerzenia dróg publicznych do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Działanie to służy zaspokojeniu potrzeb interesu publicznego, w tym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego.

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 10 i § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ustalenia zawarte w powyższych paragrafach uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym nowoczesnych systemów łączności i nie stanowią ograniczenia dla rozwoju sieci szerokopasmowych. Plan stwarza możliwość realizacji inwestycji z zakresu telekomunikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz potrzebami lokalnej społeczności.

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 29 września 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone było dnia 29 września 2023 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 23 października 2023 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Tarczyna zawiadomiła na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do uzgodnień i zaopiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 26 września 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: bip.tarczyn.pl, na stronie internetowej: tarczyn.pl oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 21 października 2025 r. o godz. 10:00 i wzięło w niej udział pięciu interesariuszy. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 12 listopada 2025 r. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu złożono sześć uwag, wszystkie dotyczyły działek nr ew. 277/6, 278/3 i 279/1. Burmistrz Tarczyna rozpatrzyła uwagi negatywnie. Sposób ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem został podany do publicznej wiadomości poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

W związku ze złożonymi uwagami z granic opracowania wyłączono działki, których dotyczyły uwagi. Dla tych działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, przyjęty uchwałą Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r., zmienioną uchwałą Nr XXVI/175/04 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2004 r. Zgodnie z tym planem działki te mają przeznaczenie pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 8c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zapewniona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Całość procesu planistycznego prowadzona jest w sposób transparentny, umożliwiający udział społeczeństwa oraz wgląd w dokumentację planistyczną na każdym etapie procedury. Sposób dokumentowania prac planistycznych pozostaje zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje jednolitość, kompletność i przejrzystość opracowania planu.

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 11 pkt 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzeby mieszkańców oraz standardy techniczne i sanitarne. Ustalenia te służą zapewnieniu odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze gminy Tarczyn nie występują zakłady stwarzające duże ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu, w § 8 pkt 2 uchwały, wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, co zapobiega zagrożeniom dla zdrowia ludzi i środowiska.

p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W ramach prac planistycznych uwzględniono potrzeby związane z zachowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Projekt miejscowego planu został ograniczony o grunty rolne klasy III, dla których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Pomniejszenie obszaru planu o tereny o wysokiej bonitacji glebowej umożliwi zachowanie ich rolniczego charakteru oraz sprzyja dalszemu rozwojowi produkcji rolniczej na tym obszarze.

q) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag)

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i zabudowy, Burmistrz Tarczyna kierowała się zasadą zachowania równowagi pomiędzy interesem publicznym a interesami prywatnymi. Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

r) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje zmianę przeznaczenia terenów na cele budowlane, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r., z późn. zm.) oraz na podstawie złożonych wniosków właścicieli nieruchomości przed wszczęciem procedury planistycznej.

Dopuszczenie nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, stanowi realizację zasad ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią, umożliwiając racjonalne wykorzystanie terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Przyjęte rozwiązania przyczyniają się do podniesienia funkcjonalności przestrzeni oraz zwiększenia jej atrakcyjności inwestycyjnej, co jednocześnie sprzyja wykorzystaniu walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2005 r. (uchwała Nr XLIX/312/06 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 lutego 2006 r.). W oparciu o wyniki w/w oceny przystąpiono do zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*”. Obecnie obowiązujące *Studium* zostało przyjęte uchwałą Nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. (zmienione uchwałą Nr XLI/334/17 z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwałą Nr XL/277/21 z dnia 20 maja 2021 r. oraz uchwałą Nr LXX/443/23 z dnia 1 marca 2023 r.). Ponadto gmina Tarczyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające jej powierzchnię w granicach administracyjnych (niecałe 1% gminy nie ma obowiązującego planu miejscowego). Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest

systematycznie, na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony, na podstawie obowiązującego Studium.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*”.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania²

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, minimalne wymagania w zakresie dostępności obejmują: dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie możliwym do ujęcia w planie miejscowym, uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez stworzenie warunków do realizacji zabudowy i infrastruktury publicznej z uwzględnieniem wymogów dostępności architektonicznej, m.in. poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące parametrów zagospodarowania terenu, minimalnych szerokości dróg publicznych czy dostępności miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnością.

Dostępność cyfrowa i informacyjno-komunikacyjna została zapewniona poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tarczynie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, umożliwiając tym samym zapoznanie się z dokumentami planistycznymi osobom ze szczególnymi potrzebami, także z wykorzystaniem narzędzi wspomagających.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

² Uniwersalne projektowanie – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.