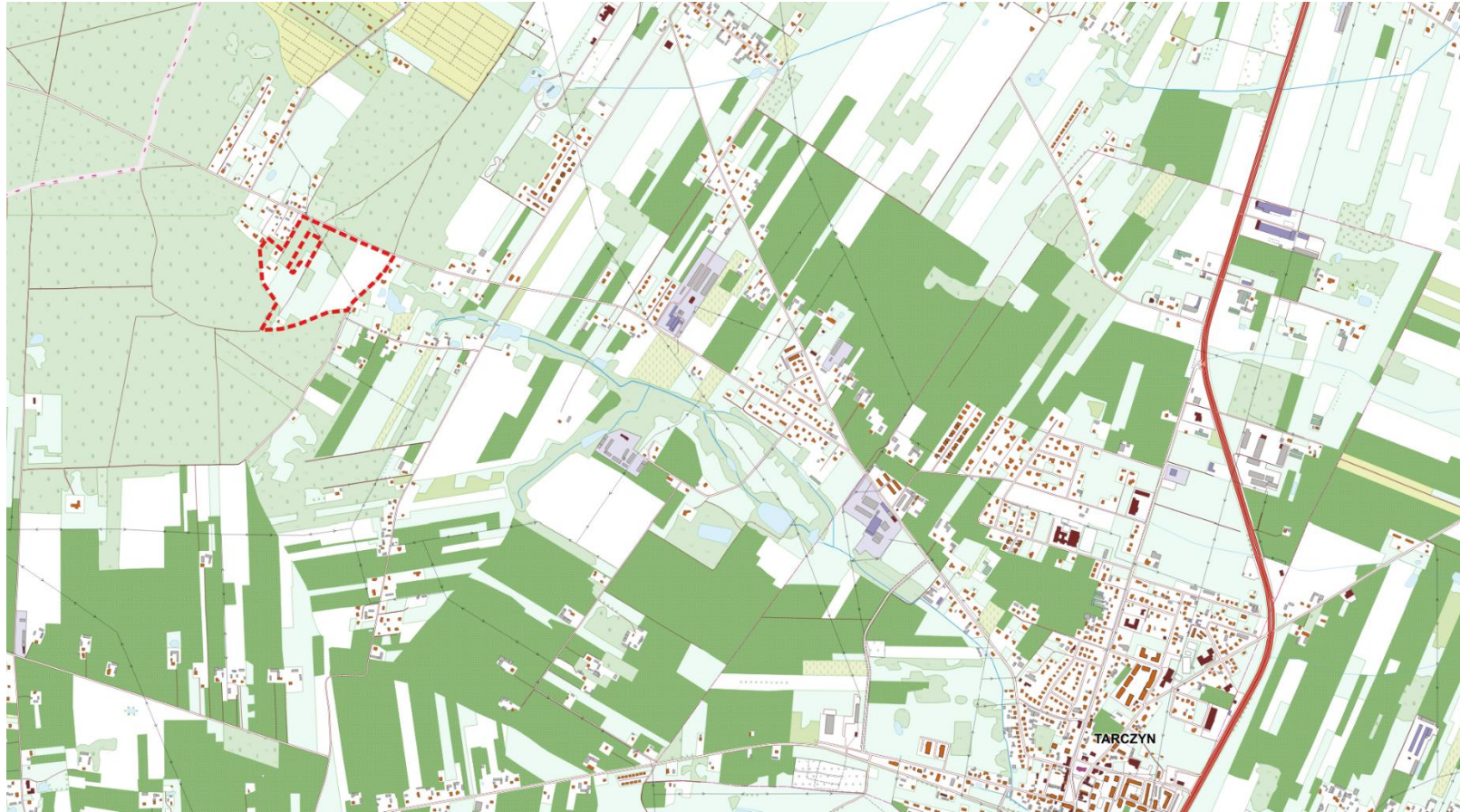


Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Księżak



Projekt do uchwalenia, 20 kwietnia 2026 r.

Stan istniejący

pow. 12,98 ha

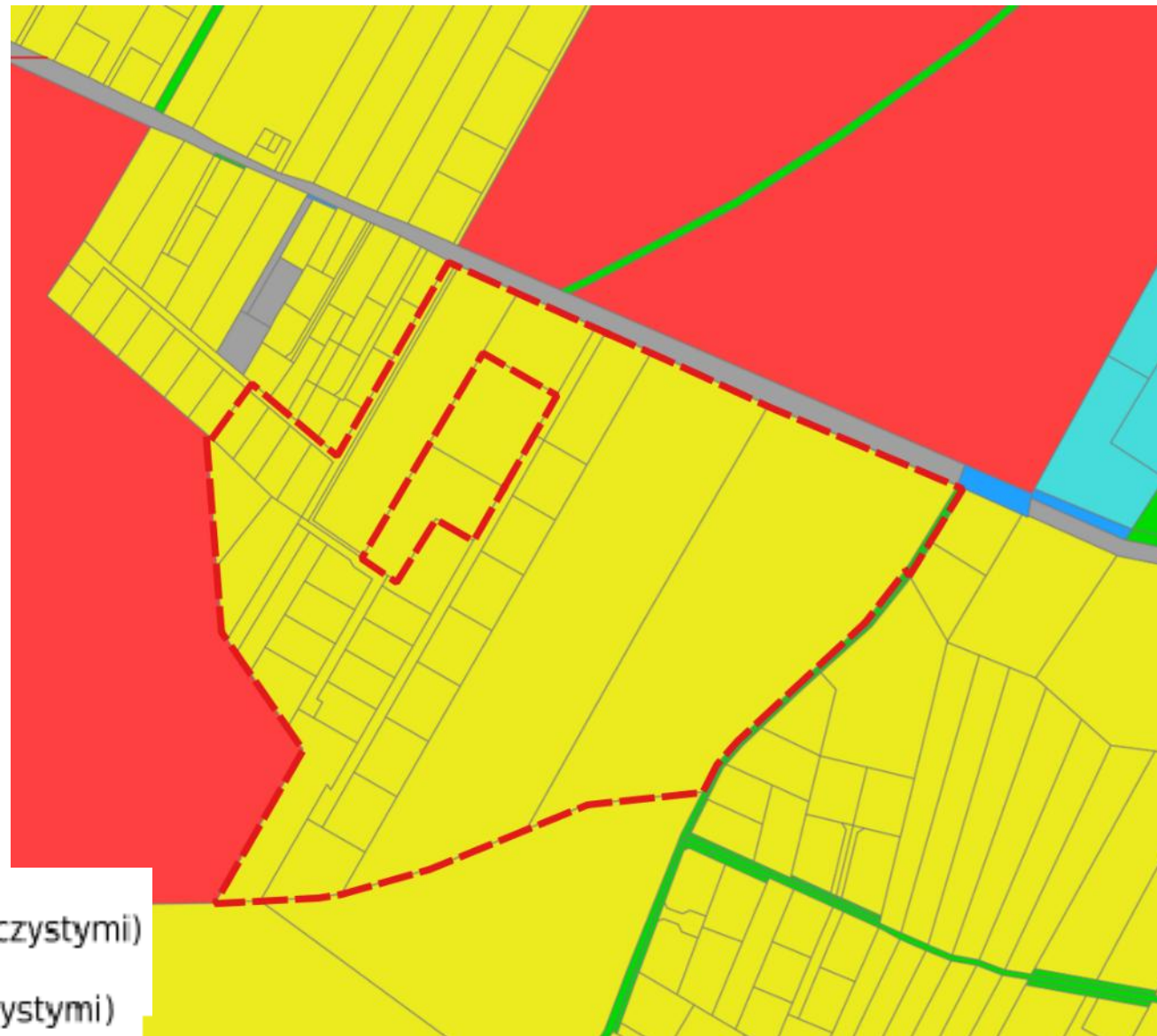
Obiekty i obszary objęte ochroną

– strefa zwykła WOChK

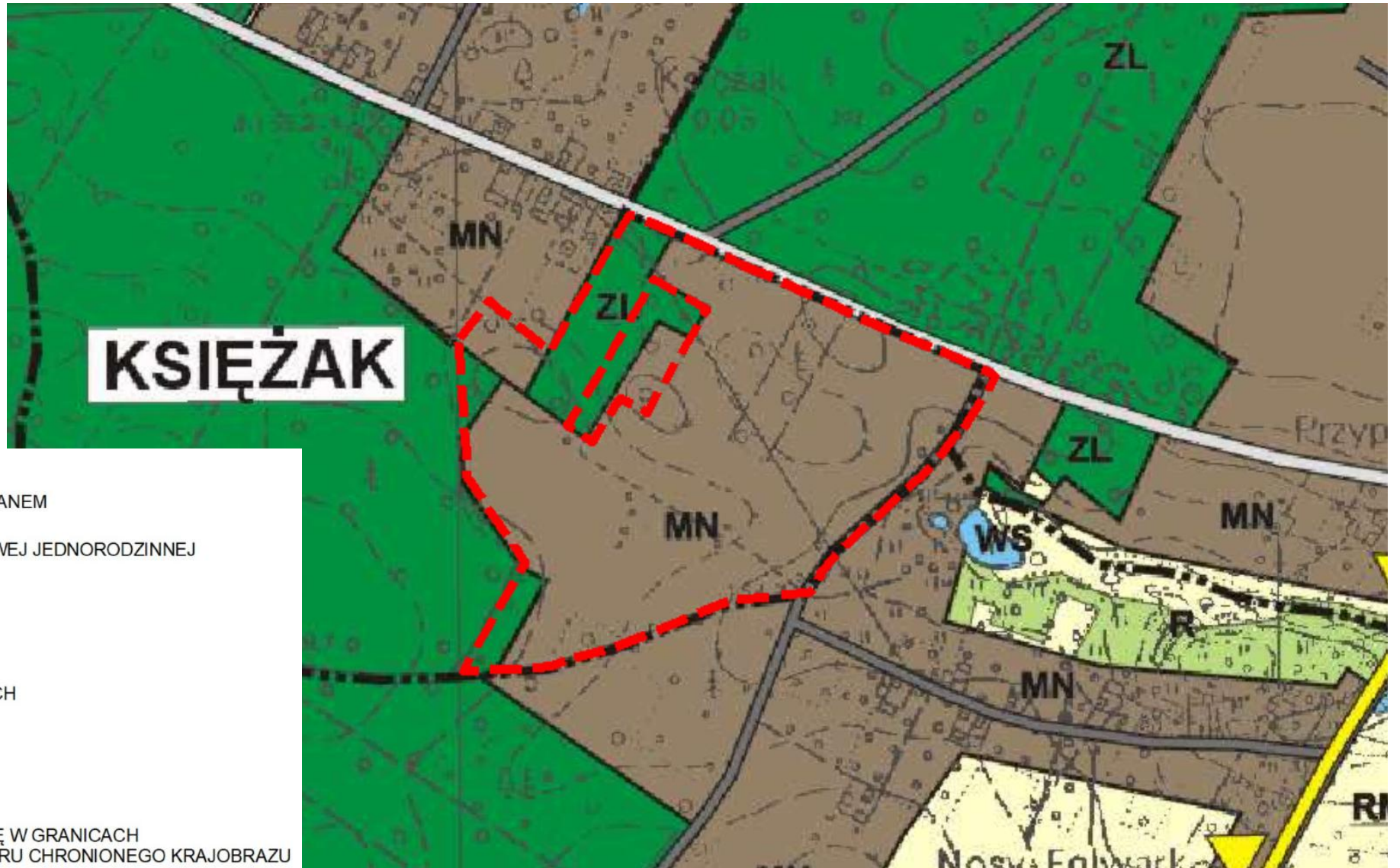


Własność gruntów

- 1 - Skarb Państwa (bez zbiegu z uż. wieczystymi)
- 4 - gminy, związki międzygminne (bez zbiegu z uż. wieczystymi)
- 7 - osoby fizyczne
- 11 - powiaty i związki powiatów (bez zbiegu z uż. wieczystymi)
- 16 - inne podmioty ewidencyjne



Studium (2012 r. ze zm.)



Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (MN) obowiązują poniższe wytyczne i zalecenia:

- „*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”.*

Dla terenów MN Studium ustala poniższe wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych.

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 jednorodzinnej</i>	<i>1 000 m²</i>	<i>20%</i>	<i>70%</i>	<i>budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m</i>

Obowiązujący MPZP z 2003 r.

Dla terenów **MN** plan ustala:

- możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2,5 kondygnacji (tj. 11 m),
- możliwość realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 000 m².

Na terenach **rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R)** plan dopuszcza realizację nowych siedlisk rolniczych.

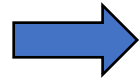


Procedura sporządzania projektu planu

Wnioski

- składanie wniosków do projektu planu od 18 kwietnia 2025 r. do 12 maja 2025 r.

2 wnioski (dz. nr ew. 37) – na BIP opublikowano sposób ich rozpatrzenia



Uzgodnienia/opiniowanie

- uzgodnienie lub opiniowanie z wszystkimi wymaganymi organami i instytucjami na podstawie ustawy p.z.p.
- 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
- Zgody Marszałka Województwa Maz. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:
 - z 24.10.2025 r. – zgoda na pow. 0,5498 ha, brak zgody na 2,3274 ha,
 - z 30.01.2026 r. – pow. 0,0898 ha.



Konsultacje społeczne

- od 6 marca 2026 r. do 7 kwietnia 2026 r. (w urzędzie i na BIP)
- spotkanie otwarte
- dyżury projektanta
- składanie uwag do 7 kwietnia 2026 r.

1 uwaga (dz. nr ew. 37) – na BIP opublikowano sposób jej rozpatrzenia przez Burmistrza Tarczyna w raporcie z konsultacji społecznych

Zgody leśne



Marszałek
Województwa Mazowieckiego



P 4846378

Warszawa, 24 października 2025 roku

RW-RM-II.7151.130.2025.ŁK

DECYZJA Nr 106/2025

Na podstawie art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – dalej u.o.g.r.l., art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) – dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu

wniosku Burmistrza Tarczyna z dnia 11 sierpnia 2025 roku (znak: GNP.6721.1.11.2025.MP), uzupełnionego i skorygowanego przy piśmie z dnia 1 września 2025 roku, w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 2,8772 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym Księżak w gminie Tarczyn, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), po zapoznaniu się z opinią Mazowieckiej Izby Rolniczej,

I. wyrażam zgodę

na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne **0,5498 ha** gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie ewidencyjnym Księżak w gminie Tarczyn, przeznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) w granicach oznaczonych zieloną szrafurą na załączniku graficznym w skali 1:2500, który stanowi integralną część wniosku, w zakresie działek umieszczonych w poniższej tabeli:

Obręb	Nr ew. działki	Projektowane przeznaczenie terenów w mpzp	Powierzchnia gruntów leśnych Ls do zmiany przeznaczenia [ha]
0016 Księżak	36/14	2MN	0,0900
	36/15	2MN	0,0900
	36/16	2MN	0,0819
	36/17	2MN	0,0660
	36/32	3MN	0,0552

Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
Telefon: 22 59 79 100

urząd_marszałkowski@mazovia.pl | ePUAP | e-Doręczenia | mazovia.pl

Strona 1 z 12



36/33	3MN	0,0316
36/42	1KR	0,0613
36/43	1KR	0,0013
36/27	3KR	0,0013
36/30	3KR	0,0699
36/41	3KR	0,0013
Razem:		0,5498

II. nie wyrażam zgody

na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne **2,3274 ha** gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie ewidencyjnym Księżak w gminie Tarczyn, przeznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w granicach oznaczonych zieloną szrafurą na załączniku graficznym w skali 1:2500, który stanowi integralną część wniosku, w zakresie działek umieszczonych w poniższej tabeli:

Obręb	Nr ew. działki	Projektowane przeznaczenie terenów w mpzp	Powierzchnia gruntów leśnych Ls do zmiany przeznaczenia [ha]
0016 Księżak	36/27	1MN	0,2987
	36/28	2MN	0,1668
	36/29	2MN	0,2098
	36/41	3MN	0,3021
	37	3MN	1,3500
Razem:		2,3274	



Marszałek
Województwa Mazowieckiego



P 5009571

Warszawa, 30 stycznia 2026 roku

RW-RM-II.7151.197.2025.ŁK

DECYZJA Nr 12/2026

Na podstawie art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – dalej u.o.g.r.l., art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu

wniosku Burmistrza Tarczyna z dnia 5 grudnia 2025 roku (znak: GNP.6721.1.13.2025.MP) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 0,0898 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym Księżak w gminie Tarczyn, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), po zapoznaniu się z opinią Mazowieckiej Izby Rolniczej,

wyrażam zgodę

na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne **0,0898 ha** gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w granicach działki o nr ew. 37 obr. 0016 Księżak w gminie Tarczyn, przeznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) w granicach oznaczonych zieloną szrafurą na załączniku graficznym w skali 1:3000, który stanowi integralną część wniosku.

Uzasadnienie

W dniu 22 grudnia 2025 roku wpłynął do Marszałka Województwa Mazowieckiego wniosek Burmistrza Tarczyna z dnia 5 grudnia 2025 roku (znak: GNP.6721.1.13.2025.MP) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 0,0898 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym Księżak w gminie Tarczyn, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Burmistrz Tarczyna w uzasadnieniu wniosku wyjaśnia m.in., że w dniu 11 sierpnia 2025 roku wystąpiło z wnioskiem (znak: GNP.6721.1.11.2025.MP) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów o powierzchni 2,8772 ha. Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją Nr 106/2025 z dnia 24 października 2025 roku (znak: RW-RM-11.7151.130.2025.ŁK) wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 0,5498 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR). Nie wyraził natomiast zgody na zmianę

Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
Telefon: 22 59 79 100

urząd_marszałkowski@mazovia.pl | ePUAP | e-Doręczenia | mazovia.pl

Strona 1 z 3

Złożone wnioski i uwagi

Wnioski:

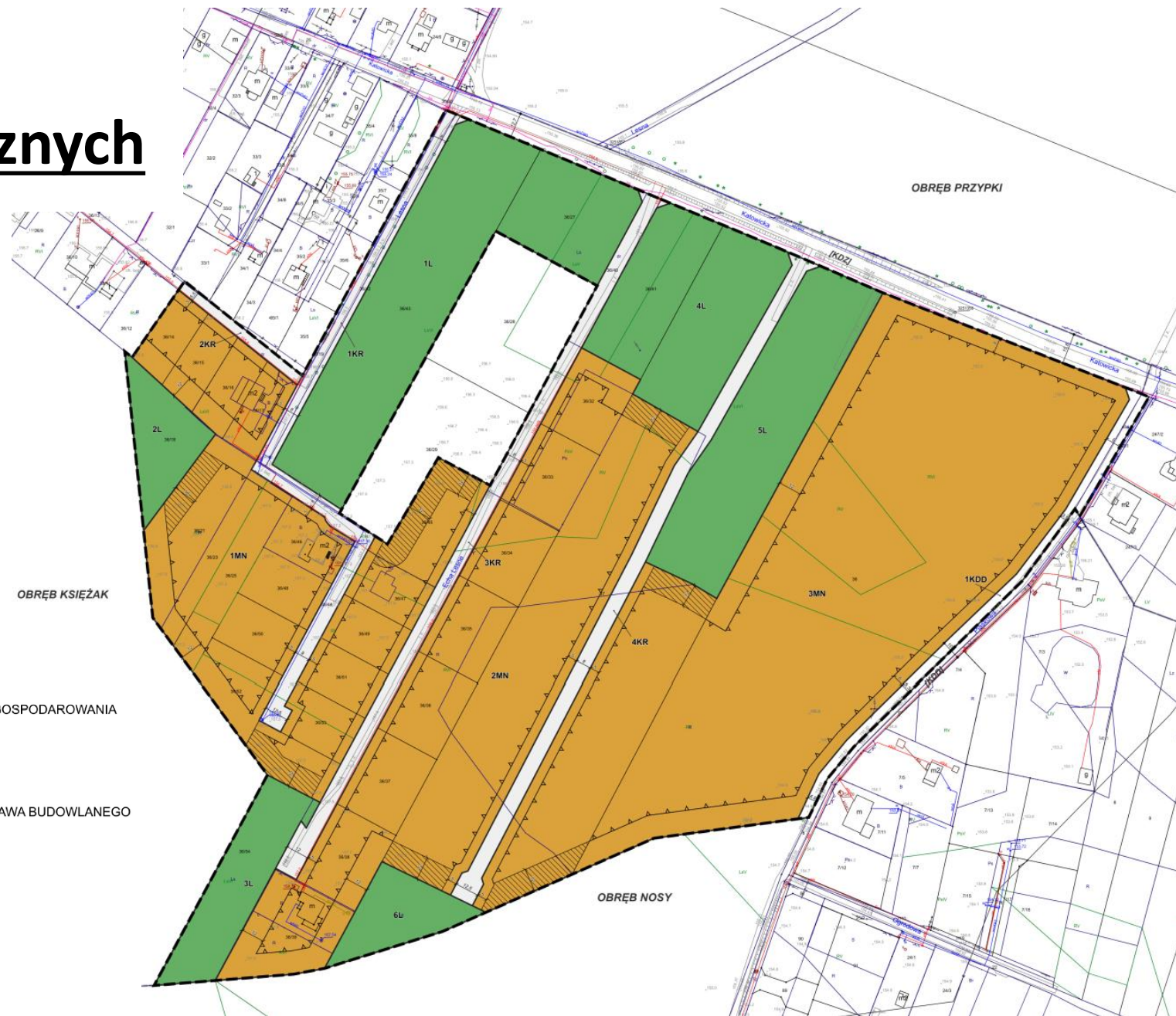
- 2 wnioski dotyczyły działki nr 37,
- wnioskowano o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wnioski uwzględniono częściowo ze względu na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.

Uwaga:






- dotyczyła działki nr 37,
- uwaga została uwzględniona,
- zmieniono nieprzekraczalną linię zabudowy na strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z prawa budowlanego.







Zał. 1 - Rysunek planu po konsultacjach społecznych



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
-  STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  L TEREN LASU

Projekt planu po konsultacjach społecznych

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Wysokość zabudowy	Udział pow. biol. czynnej	Wielkość pow. zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1MN, 2MN i 3MN	▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<ul style="list-style-type: none">– budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,– dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,– dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,– położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,– na fragmencie terenu 2MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.	<ul style="list-style-type: none">– budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 10 m,– budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,– wiaty nie większa niż 4 m.	70%	20%	0,01-0,5	– 1 000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego