

# Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werdun



Projekt do uchwalenia, 20 kwietnia 2026 r.

# Użytkowanie

pow. 100,55 ha

# Obiekty i obszary objęte ochroną

– strefa zwykła WOChK

– stanowisko archeologiczne

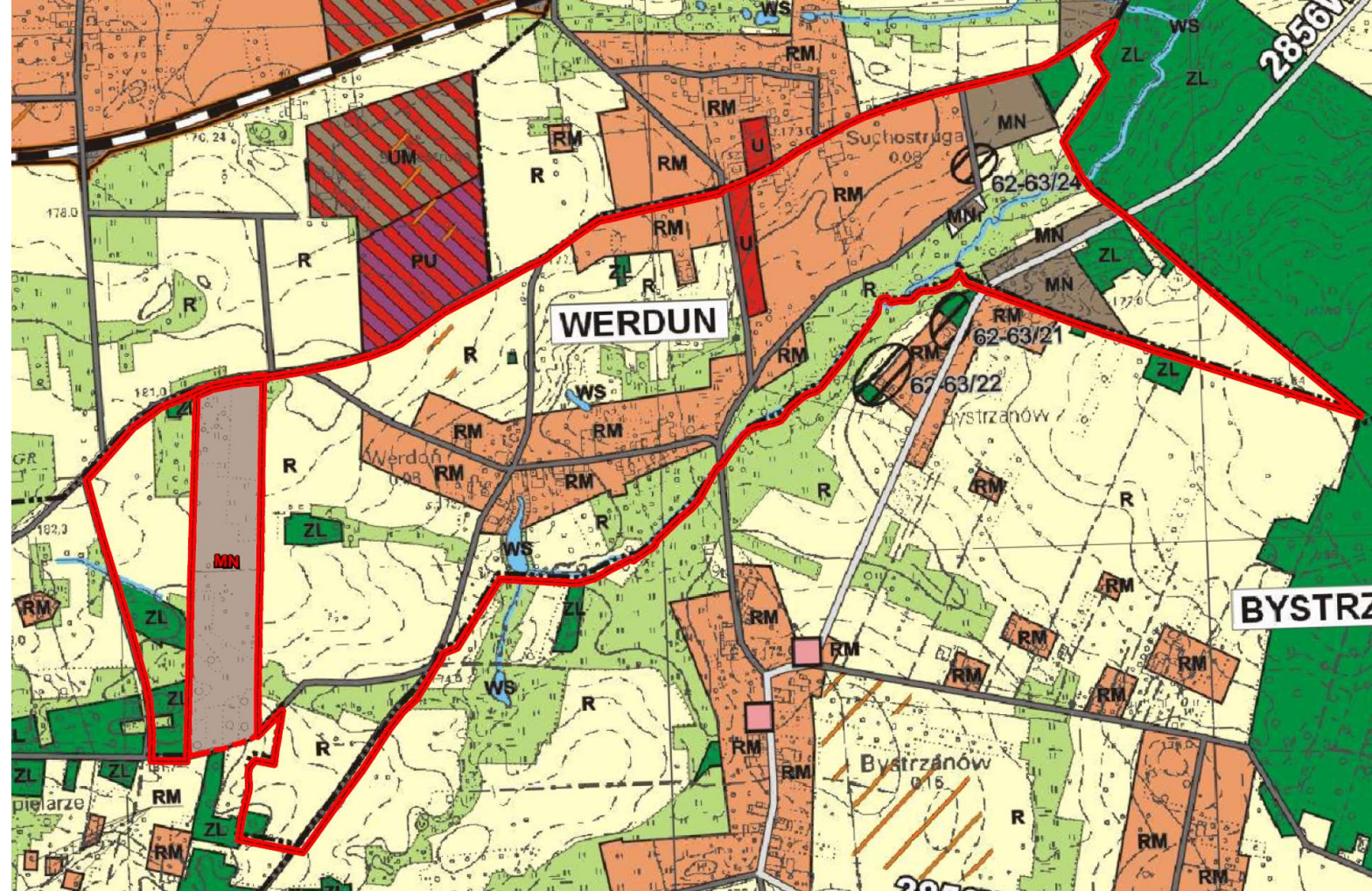








# Studium (2012 r. ze zm.)



## LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA:



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ



TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ



TERENY LEŚNE



TERENY ROLNICZE



TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH



DROGA POWIATOWA



DROGA GMINNA



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



GLEBY O WYŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH (I-III)

### **Tereny zabudowy zagrodowej (RM):**

- „lokalizacja zabudowy zagrodowej,
- **dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
- *dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i rzemieślniczej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, (...)*”.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):**

- „lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- *dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług publicznych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, (...)*”.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej (MNR):**

- „lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (...)”.

### **Tereny zabudowy usługowej (U):**

- „lokalizacja obiektów usługowych (publicznych i komercyjnych) oraz rzemieślniczych oraz związanej z nimi infrastruktury i zagospodarowania, (...)”.

### **Tereny rolne (R):**

- „podstawowym przeznaczeniem terenu są uprawy rolne,
- *utrzymanie obecnego zagospodarowania w postaci łąk i pastwisk jako naturalnych terenów zielonych oraz lokalnych korytarzy ekologicznych,*
- *ochrona dolin rzecznych oraz ostoi fauny i flory przez tworzenie miejscowych zadrzewień, w jak największym stopniu utrzymywanie naturalnych skupisk roślinności wysokiej oraz jak najmniejszej urbanizacji,*
- *ogranicza się do minimum przeznaczenie gleb chronionych na cele nierolnicze,*
- *zachowanie rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków w ramach istniejącego siedliska,*
- **dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk na terenach rolnych dla gospodarstw o powierzchni przekraczającej 1 ha, (...)**”.

**Parametry i wskaźniki urbanistyczne**

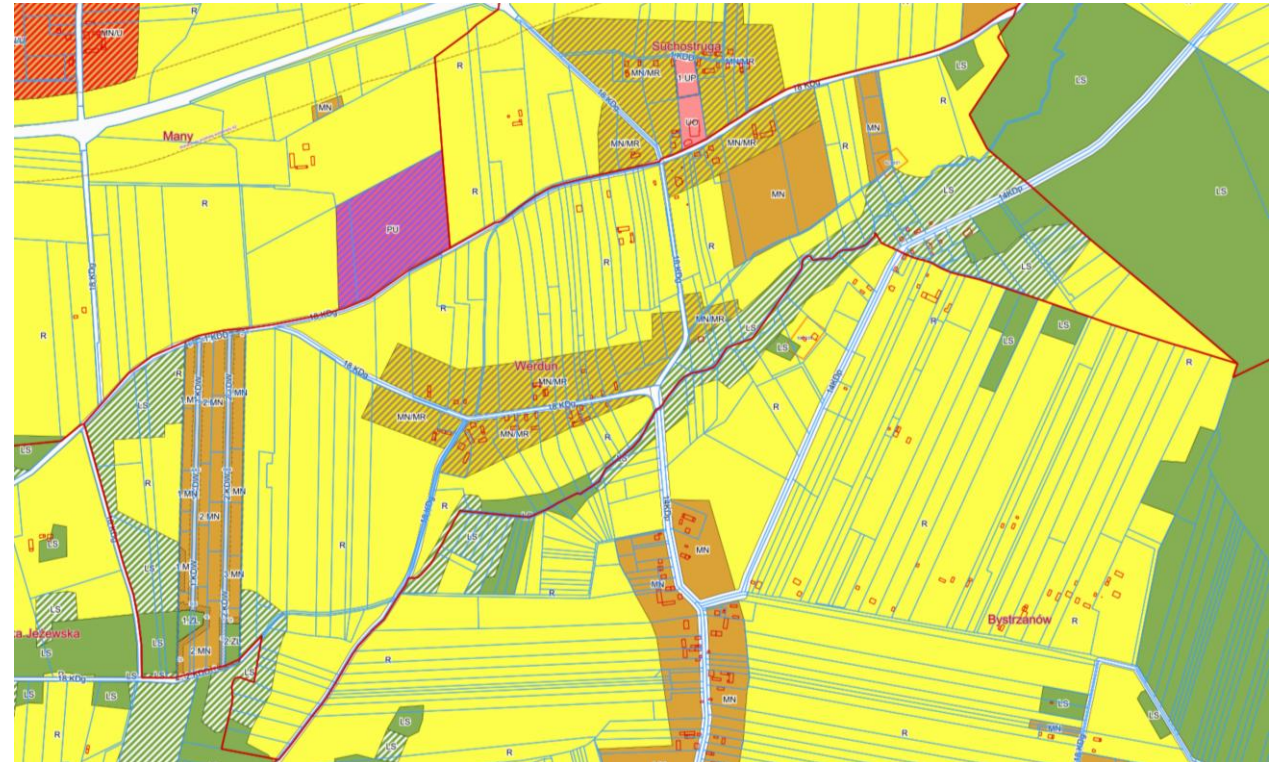
<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Minimalna wielkość działki budowlanej</b>	<b>Maksymalna powierzchnia zabudowy*</b>	<b>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej</b>	<b>Maksymalna wysokość budynków</b>
<i>RM - tereny zabudowy zagrodowej</i>	<i>1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>20%</i>	<i>70%</i>	<i>budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe: 14 m</i>
<i>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i>	<i>1 000 m<sup>2</sup></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>
<i><u>MNr</u> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej</i>	<i>3 000 m<sup>2</sup></i>	<i>30%</i>	<i>70%</i>	<i>budynki mieszkalne: 14,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 8,0 m</i>
<i>U – tereny zabudowy usługowej</i>	<i>1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>35%</i>	<i>50%</i>	<i>budynki usługowe: 12,0 m budynki gospodarcze, magazynowe i garażowe: 6,0 m</i>

# Obowiązujący mpzp z 2003 r.

Na terenach **MN** i **MN/MR** obowiązują m.in.:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy:
  - MN – 2,5 kondygnacji (do 11 m),
  - MR – 1,5 kondygnacji (do 8 m),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m<sup>2</sup>.

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

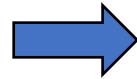


# Procedura sporządzania projektu planu

## Wnioski

- składanie wniosek do projektu planu od 21 lutego 2025 r. do 17 marca 2025 r.

14 wniosków – na BIP opublikowano sposób ich rozpatrzenia



## 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
- Zgoda Marszałka Województwa Maz. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (0,4658 ha)



## Konsultacje społeczne

- od 16 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. (w urzędzie i na BIP)
- spotkanie otwarte (2 os.)
- dyżury projektanta (6 os.)
- składanie uwag do 16 lutego 2026 r.

5 uwag – na BIP opublikowano sposób ich rozpatrzenia przez Burmistrza Tarczyna w raporcie z konsultacji społecznych

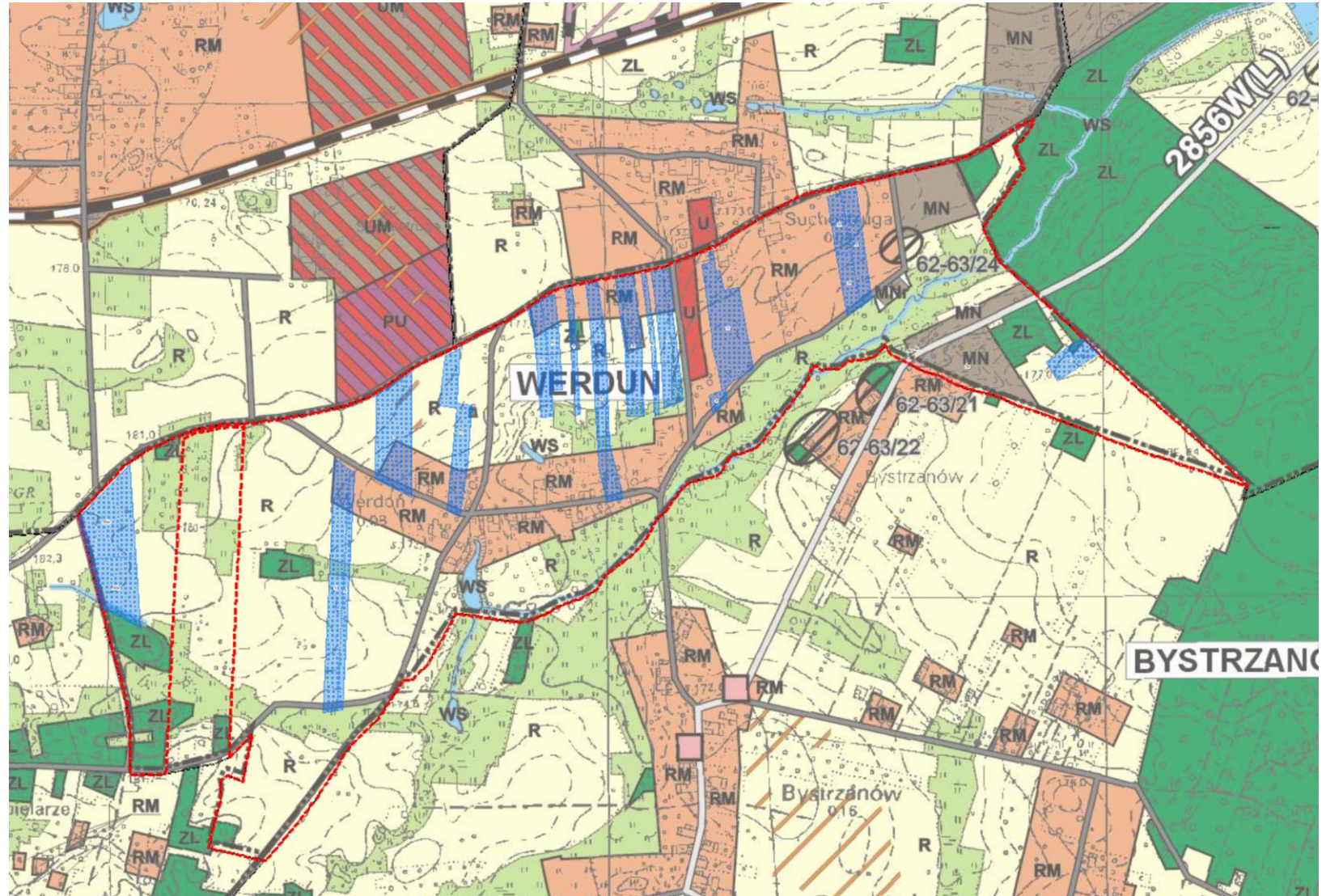
# Wnioski

W terminie złożono **14 wniosków** dotyczących **17 działek ewidencyjnych**:

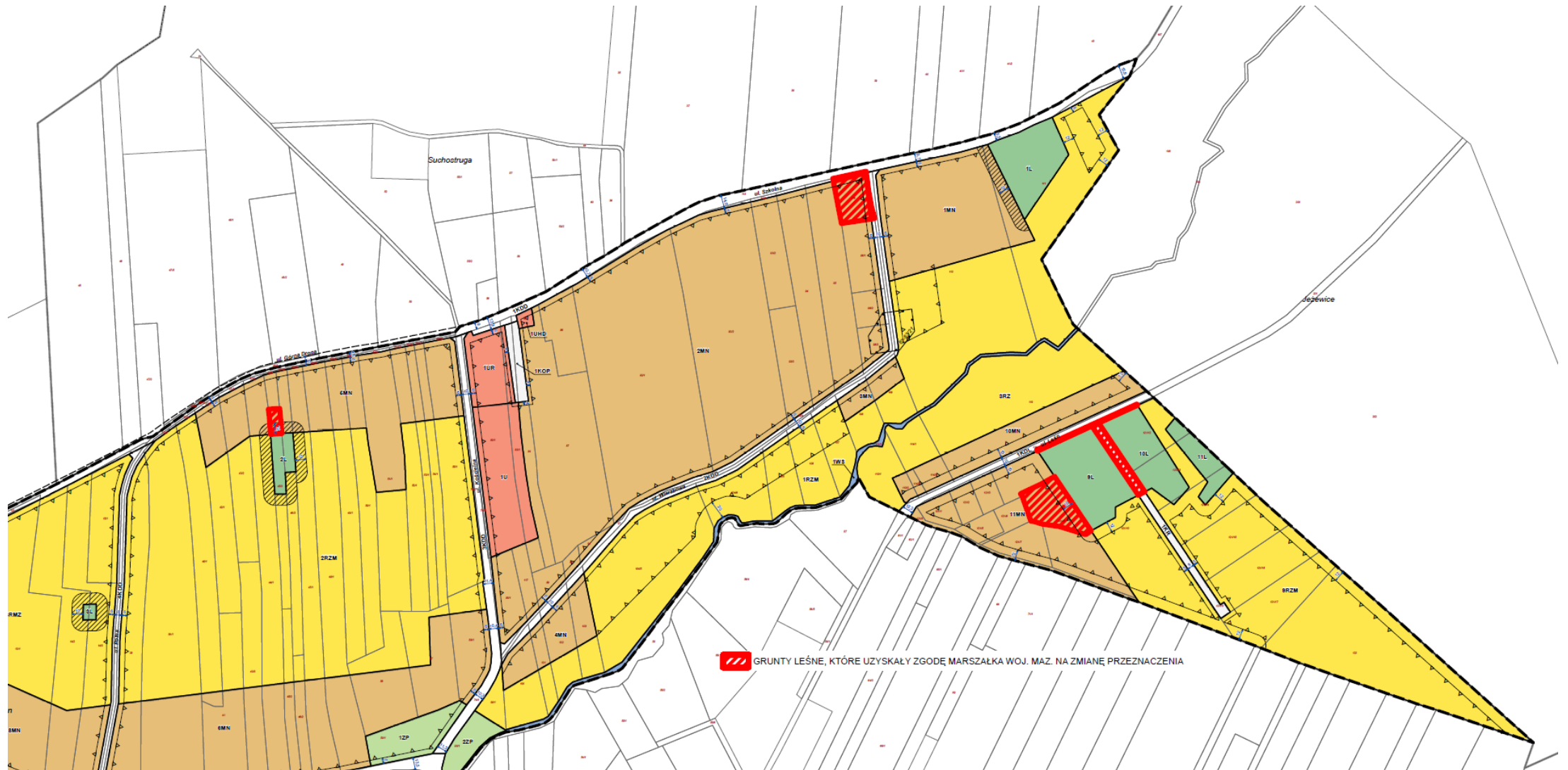
- **11 uwzględniono** w całości,
- **2 uwzględniono** w części,
- **1 odrzucono**.

Wnioski nieuwzględnione były **niezgodne z ustaleniami Studium**.

Sposób rozpatrzenia został podany do publicznej wiadomości poprzez publikację na BIP.



# Zgoda Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne



# Złożone uwagi

Do projektu planu wpłynęło **5 uwag:**

- **3 uwagi uwzględniono,**
- **2 uwagi nieuwzględniono.**

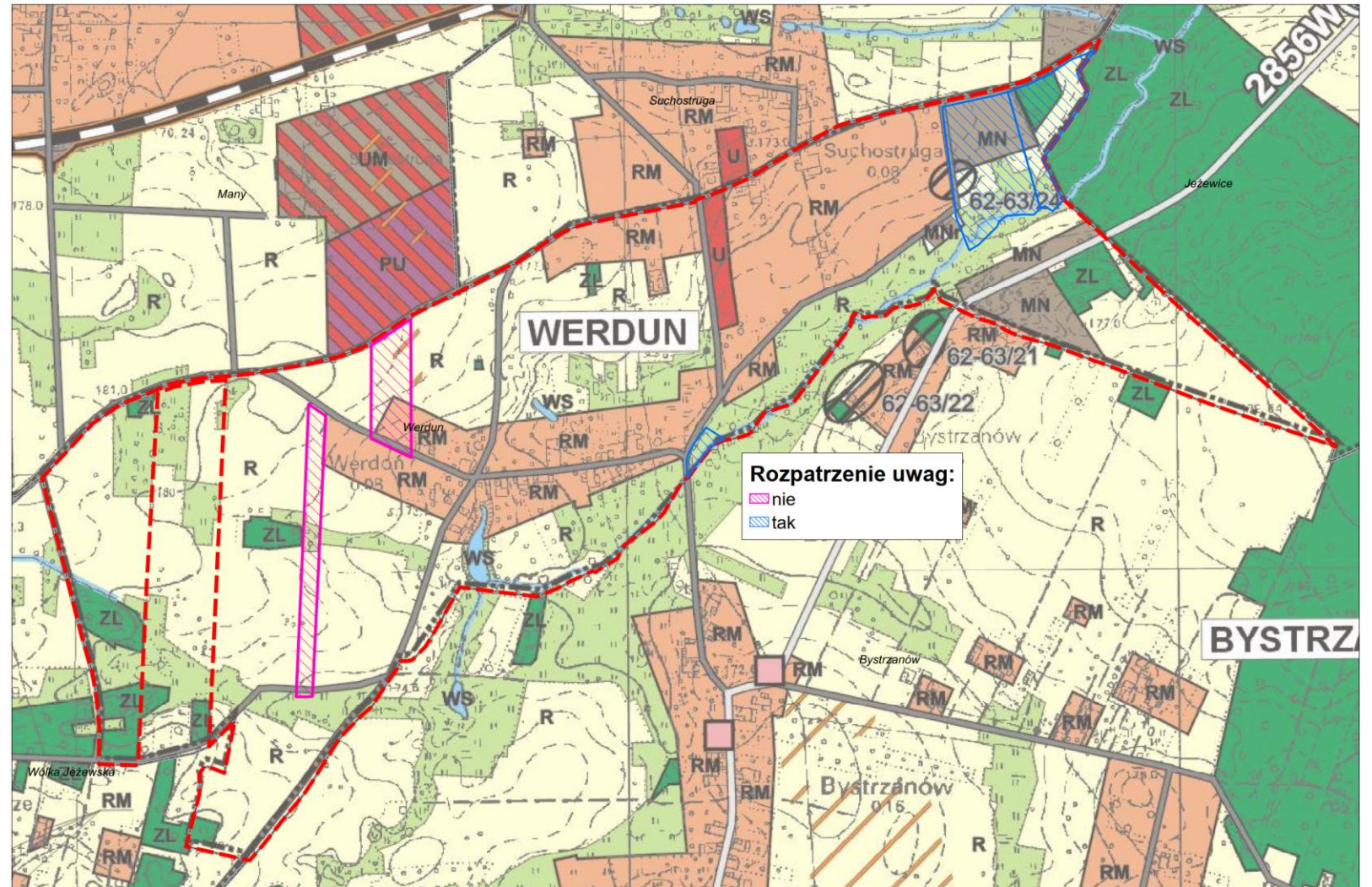
**Uwagi uwzględnione:**

- ✓ działka nr **98/1** – dopuszczenie miejsc postojowych na terenie **ZZP**,
- ✓ działki nr **110** i **111** – zmiana linii zabudowy.

**Uwagi nieuwzględnione:**

- działka nr **12/1** – odmowa zmiany przeznaczenia części działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- działka nr **16/1** – odmowa odrolnienia działki.

Wnioskowane zmiany były **niezgodne z ustaleniami Studium**. Studium przewiduje **funkcję rolną (R)**.





# Projekt planu po konsultacjach społecznych

Przeznaczenie	Min. PBC	Max. PZ	Min. pow. dz. bud.	Max. wys. zab. mieszk./usługowej	Max. wys. zab. gosp./inwent./wiat
<b>MN</b> (1MN, 10MN, 11MN z dopuszczeniem zabudowy usługowej jako przeznaczenie uzupełniające)	70%	20%	1 000 m <sup>2</sup> 3MN – 3000 m <sup>2</sup>	12 m/ 8 m (usługowe)	6 m/4 m
<b>RZM</b> (lokalizacja zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, w których powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha)	70%	20%	zasady ogólne	12 m	14 m/6 m
<b>U</b> (zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego, motoryzacji, składowisk)	50%	35%	1 000 m <sup>2</sup>	12 m	6 m/4 m
<b>UR</b> (dopuszczenie budynków towarzyszących: plebania, dom parafialny)	50%	35%	2 000 m <sup>2</sup>	12 m	6 m/4 m
<b>UHD</b>	70%	30%	1 000 m <sup>2</sup>	6 m	4 m
<b>1ZP</b> (dopuszczenie obiektów sportowych, rekreacyjnych – tężnie, place zabaw oraz budowy świetlicy)	70%	20%	3 000 m <sup>2</sup> (1ZP)	6 m	4 m