

Projekt przedłożony przez Burmistrza Tarczyna

z dnia

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI**

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werdun

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, 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) 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, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 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 IX/62/24 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werdun, 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 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwałą Nr XL/277/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 20 maja 2021 r. i uchwałą Nr LXX/443/23 Rady Miejskiej w Tarczynie 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 Werdun, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2 000, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem stanowiska;
- 5) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

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) teren usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UHD**;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 8) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 7. **Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (ul. Leśna),
 - b) 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD (ul. Górna Droga, Jaśminowa, Kościelna, Orla, Polna, Szkolna i Wierzbowa),
 - c) 6 m od drogi dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDD] (ul. Popielarska),
 - d) 5 m od linii rozgraniczających teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR,

- e) 12 m od linii rozgraniczających tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 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 12 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. 11 pkt 3;
- 8) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną 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 albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, cegła, tytan i cynk,
- b) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) 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;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 6) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN,
- b) jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 10MN i 11MN jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM jako terenów zabudowy zagrodowej,
- e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się nieruchomy zabytek (stanowisko) archeologiczne nr ew. AZP 62-63/21;
- 2) ustala się ochronę zabytku, o którym mowa w pkt 1 w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 2, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 10. 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, UR, UHD i ZP nie mniejszą niż 20 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi 70°-110°.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Leśna),
 - b) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD (ul. Szkolna i Górna Droga), 3KDD (ul. Kościelna), 6KDD (ul. Orla) i 7KDD;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają:
 - a) drogi wymienione w pkt 1,
 - b) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD (ul. Wierzbowa), 4KDD (ul. Polna) i 5KDD (ul. Jaśminowa),
 - c) drogi publiczne położone poza granicą obszaru objętego planem,
 - d) teren komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR,
 - e) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOP;
- 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 na każdy lokal użytkowy,

- b) dla zabudowy zagrodowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla budynku usług handlu detalicznego nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla budynku usług gastronomii nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla budynku usług hotelowych nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
 - f) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt c-e nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Szkolnej) oraz na terenie parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP;
- 7) miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej funkcji;
- 8) 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.

§ 12. 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 z wyjątkiem:
 - a) terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem L,
 - b) gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3RZM, dla którego dopuszcza się jedynie lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, a także urządzeń melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji;
- 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. 11 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) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - d) 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 **łączności 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.

§ 13. 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.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L i 3L;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym:
 - a) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym) – teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

§ 16. 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

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 10MN i 11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 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 usługowe,
 - d) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3,
 - e) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - g) na fragmencie terenu 1MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o której mowa w par. 14;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki usługowe nie większa niż 8 m
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

- c) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3,
 - d) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - e) na fragmencie terenu 2MN ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w par. 9,
 - f) na fragmencie terenu 5MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o której mowa w par. 14;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3,
 - d) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 20. Dla **terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usług rzemieślniczych,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - składowisk opału i odpadów, złomowisk, usług handlu paliwami i gazem płynnym,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem tj. usług hotelarskich,
 - c) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3 oraz parkingów,
 - d) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe nie większa niż 12 m,
 - budynki gospodarcze i garażowe nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 35%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 21. Dla **terenu usług handlu detalicznego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UHD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług handlu detalicznego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3 oraz parkingów,
 - b) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,

- c) maksymalna wysokość zabudowy wiat nie większa niż 4 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,3,
 - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m².

§ 22. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków towarzyszących związanych z funkcjonowaniem usług kultu religijnego, w tym plebanii, domu parafialnego oraz obiektów administracyjnych,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3 oraz parkingów,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe i zamieszkania zbiorowego nie większa niż 12 m,
 - budynki gospodarcze i garażowe nie większa niż 6 m,
 - wiaty nie większa niż 4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 35%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
 - b) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 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. Leśna	zbiorcza	zmienna od 10,0 m do 12,3 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii powiatowej z poszerzeniami
----	------	-----------	----------	---	---

§ 24. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga dojazdowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
 - b) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - c) na fragmencie terenu 2KDD ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
- 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. Szkołna, ul. Górna Droga	dojazdowa	zmienna od 4,5 m do 15,6 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
2.	2KDD	ul. Wierzbowa	dojazdowa	10,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
3.	3KDD	ul. Kościelna	dojazdowa	zmienna od 10,0 m do 11,4 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
4.	4KDD	ul. Polna	dojazdowa	8,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
5.	5KDD	ul. Jaśminowa	dojazdowa	zmienna od 8,0 m do 13,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
6.	6KDD	ul. Orla i droga bez nazwy	dojazdowa	zmienna od 7,0 m do 8,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami

7.	7KDD	bez nazwy	dojazdowa	5,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścieżka linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga kategorii gminnej z poszerzeniami
----	------	-----------	-----------	---	--

§ 25. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
 - b) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi – informacja	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu
1.	1KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu

§ 26. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%.

§ 27. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM i 9RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – zabudowa zagrodowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, w których powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3 z zakazem lokalizacji na gruntach rolnych klasy III urządzeń innych niż służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, a także urządzeń melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji,
 - c) dopuszczalne drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do gruntów rolnych,
 - d) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - e) na fragmencie terenu 1RZM ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w par. 9,
 - f) na fragmencie terenu 2RZM i 3RZM ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o której mowa w par. 14;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne nie większa niż 12 m,

- budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe nie większa niż 14 m,

- wiaty nie większa niż 6 m,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,

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

f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,

g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°.

§ 28. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ**, **2RZ** i **3RZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – zabudowa związana z rolnictwem;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3,

b) zakaz lokalizacji innych obiektów budowlanych niż wymienione w lit. a,

c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 90%.

§ 29. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,

b) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

c) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren stanowiących realizację inwestycji celu publicznego.

§ 30. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L** i **11L** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – las;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,

b) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z gospodarką leśną,

c) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 31. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki lub gastronomii;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną,
 - b) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe,
 - c) dopuszczalna lokalizacja budynku usługowego, w szczególności świetlicy,
 - d) dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych,
 - e) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, o których mowa w par. 11 pkt 3 oraz parkingów,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
 - c) maksymalna wysokość wiat nie większa niż 4 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,20,
 - h) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 32. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną,
 - b) zakaz zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie obiektów budowlanych stanowiących realizację inwestycji celu publicznego wymienionych w lit. c-e,
 - c) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe,
 - d) dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych,
 - e) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 33. 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).

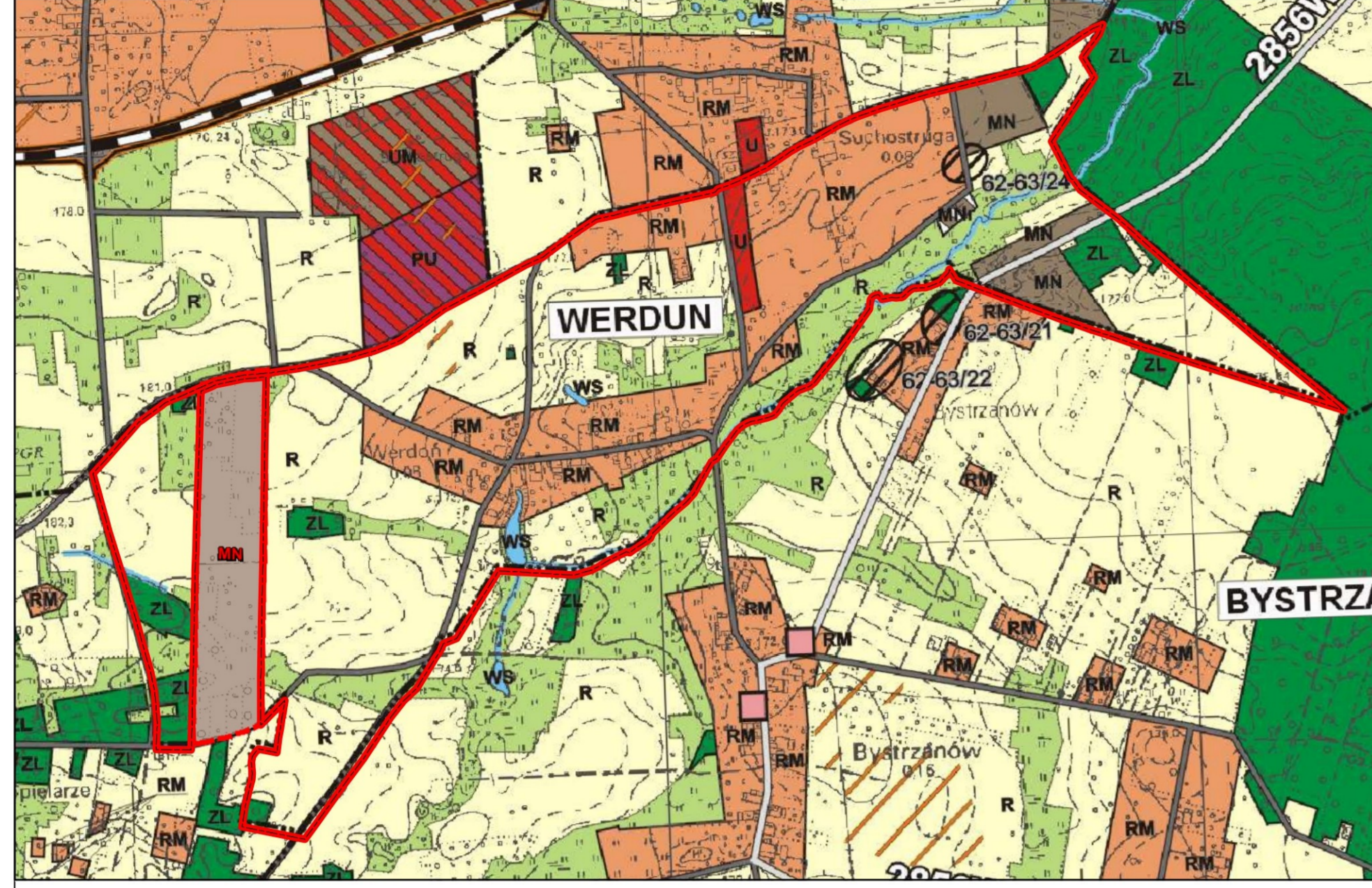
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

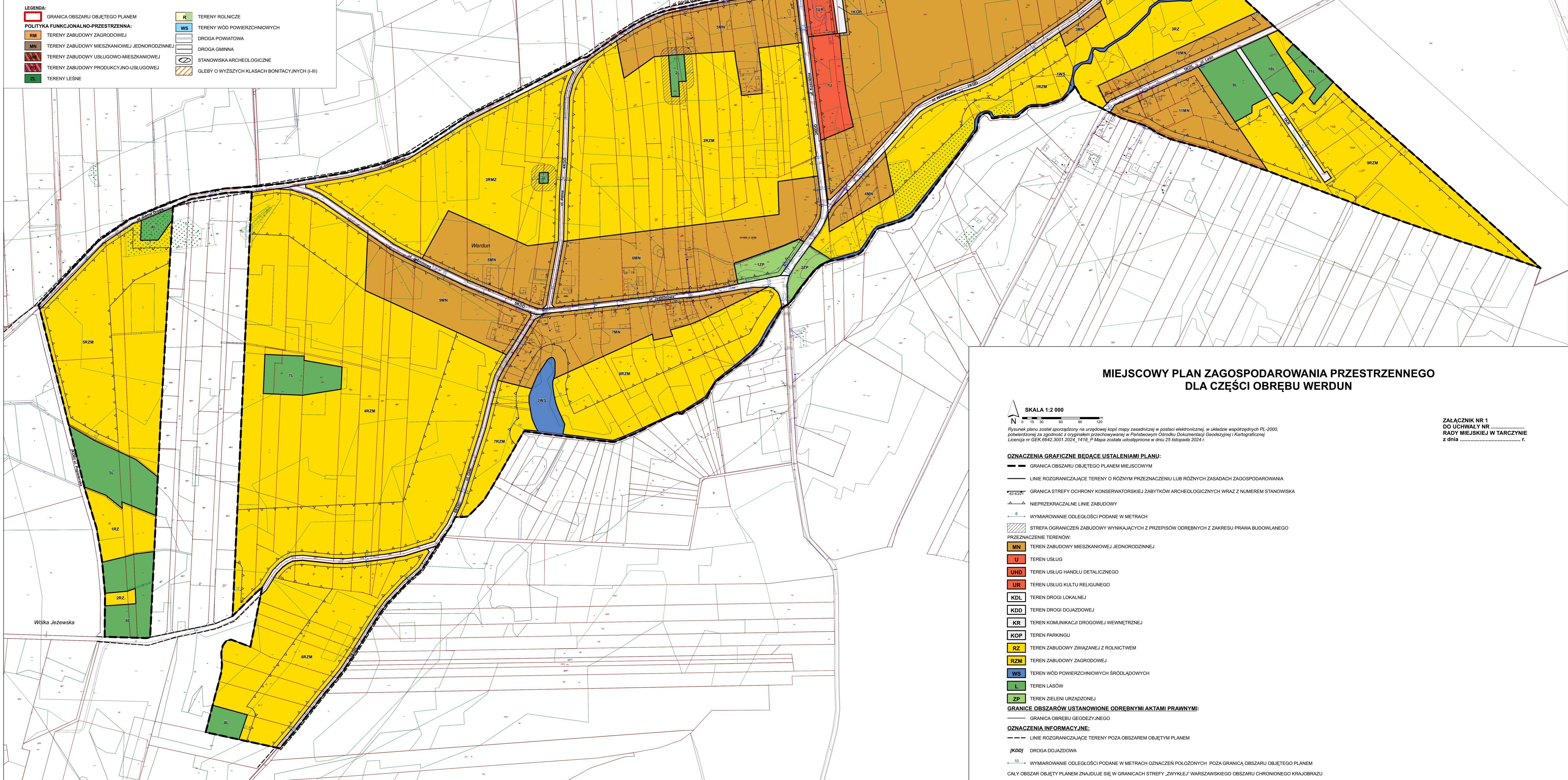
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Biuro Powiatowe
Jawiszewo
nr wpisu WKI-75/0
01.04.2026

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU
E. Rajsko
Ewelina Rajsko



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		TERENY ROLNICZE
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		DROGA POWIATOWA
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ		DROGA GMINNA
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ		STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	TERENY LEŚNE		GLEBY O WYŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH (I-III)



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU WERDUN

SKALA 1:2 000

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.6642.2001.2024_1416_P. Mapa została udostępniona w dniu 25 listopada 2024 r.

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W TARCZYŃ
z dnia r.

- OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
 - STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH Z ZAKRESU PRAWA BUDOWLANEGO
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U TEREN USŁUG
 - UHD TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
 - UR TEREN USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
 - KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KOP TEREN PARKINGU
 - RZ TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
 - RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - L TEREN LASÓW
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:**
- GRANICA OBREBU GEODEZYJNEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - [KDD] DROGA DOJAZDOWA
 - 10 WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH OZNACZEN POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH STREFY „ZWYKLEJ” WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia

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, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) 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 postępem 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

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia

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, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 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) Rada Miejska w Tarczynie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Podczas konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werdun w dniach od 16 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. wniesiono pięć uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarczynie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	27.01.2026	osoba fizyczna	dz. nr ew. 98/1 obręb Werdun (teren ZZP)	Uwaga uwzględniona				Wnioskowane dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie ZZP jest zgodne z ustaleniami Studium oraz przepisami odrębnymi.
2.	12.02.2026	osoba fizyczna	dz. nr ew. 110 obręb Werdun	Uwaga uwzględniona				Zmiana linii zabudowy jest zgodna z ustaleniami Studium oraz przepisami odrębnymi.
3.	12.02.2026	osoba fizyczna	dz. nr ew. 111 obręb Werdun	Uwaga uwzględniona				Wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z załączonym rysunkiem do uwagi jest zgodne z ustaleniami Studium oraz przepisami odrębnymi.
4.	12.02.2026	osoba fizyczna	dz. nr ew. 12/1 obręb Werdun		Uwaga nieuwzględniona			Projekt planu poddany konsultacjom przewiduje dla części działki przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Dla pozostałej części działki, przeznaczonej w Studium na tereny rolne, wnioskowana zmiana przeznaczenia narusza ustalenia Studium; z tego względu uwaga nie została uwzględniona.
5.	12.02.2026	osoba fizyczna	dz. nr ew. 16/1 obręb Werdun		Uwaga nieuwzględniona			Wnioskowane odrolnienie działki narusza ustalenia Studium w zakresie kierunków zmiany przeznaczenia terenów. Przedmiotowa działka została przeznaczona wg Studium na tereny rolne.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Tarcynie

z dnia

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 Werduń

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 późn. zm.). Zainicjowała je uchwała Rady Miejskiej w Tarczynie Nr IX/62/24 z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werduń.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy wynikające z 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. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z ww. ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werduń*”.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wskazanych do zabudowy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Plan uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, łącząc ład przestrzenny, ochronę środowiska i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Ustala niską intensywność zabudowy, wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie lasów i doliny rzeki Tarczynki oraz zasady retencjonowania wód opadowych. Chroni walory krajobrazowe i przyrodnicze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wspierając rozwój osadnictwa w sposób bezpieczny, uporządkowany i przyjazny dla środowiska.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werduń uwzględnia konieczność ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz walorów krajobrazowych tego obszaru. Ustalenia zawarte w § 7 i § 8 planu określają m.in. zasady lokalizacji zabudowy, kolorystykę elewacji i pokryć dachowych, a także relacje przestrzenne względem terenów leśnych i doliny Tarczynki, dla których wprowadzono strefy ograniczeń zabudowy lub zakaz zabudowy.

W rozdziale 3 planu sformułowano szczegółowe zasady kształtowania zabudowy dla terenów budowlanych, w tym określono formy zabudowy (wolno stojąca lub bliźniacza), geometrię dachów, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność i wysokość zabudowy. Ustalenia te mają na celu zapewnienie harmonijnego wpisania nowej zabudowy w istniejący krajobraz oraz utrzymanie niskiej skali urbanistycznej.

Ponadto plan uwzględnia położenie obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne. W rezultacie plan wspiera zachowanie spójności krajobrazowej oraz lokalnych cech architektonicznych.

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

Projekt planu miejscowego zawiera w § 8 ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych. Plan uwzględni te ograniczenia, m.in. poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować ponadnormatywne oddziaływania oraz obowiązek ograniczania uciążliwości w granicach działki.

Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. W planie ustalono zasady racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi poprzez ich retencjonowanie i zagospodarowanie na terenie własnym, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin.

W toku prac planistycznych konieczne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obejmującej łącznie 0,4658 ha. Zgodę pozyskano w trybie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Została ona wydana decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 116/2025 z dnia 17 listopada 2025 r. (znak: RW-RM-II.7151.153.2025.MZ).

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

W granicach projektu planu znajduje się stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-63/21, dla którego projekt planu ustala ochronę poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Projekt planu nie zawiera innych ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak tego typu obiektów i obszarów w granicach opracowania.

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

Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach uzdrowiska ani obszaru ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym.

Ustalenia planu pozostają w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Wprowadzono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

W § 7 pkt 1 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, co ma na celu m.in. zapewnienie odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa mieszkańców oraz funkcjonalności obsługi komunikacyjnej.

W § 8 zawarto dodatkowe zapisy służące ochronie zdrowia i bezpieczeństwa:

- nakaz zamknięcia ewentualnej uciążliwości (emisji substancji lub energii) w granicach działki budowlanej,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- przyporządkowanie terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz zieleni urządzonej do dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Ustalenia planu wspierają kształtowanie bezpiecznego i przyjaznego środowiska zamieszkania, z uwzględnieniem potrzeb osób z ograniczeniami mobilności.

g) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów (§ 6) oraz ustalenie optymalnych parametrów zagospodarowania i zasad

kształtowania zabudowy w rozdziale 3. Zapisy te umożliwiają efektywne i uporządkowane zagospodarowanie obszaru zgodnie z jego potencjałem i lokalnymi uwarunkowaniami.

Plan przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i usługową o niskiej intensywności, przy zapewnieniu odpowiednich wskaźników urbanistycznych, co pozwala na realizację inwestycji z zachowaniem równowagi między rozwojem funkcji osadniczych a ochroną środowiska.

W § 16 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

Przyjęte rozwiązania wspierają racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz umożliwiają stopniową realizację inwestycji, a także sprzyjają wzrostowi dochodów własnych gminy wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości.

h) prawo własności

Ustalenia planu miejscowego zostały opracowane z poszanowaniem prawa własności, przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu publicznego oraz zasad ładu przestrzennego. Plan nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w dysponowaniu nieruchomościami i umożliwia ich zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 6 oraz ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3.

W sytuacjach, w których ustalenia planu mogą skutkować ograniczeniami w wykonywaniu prawa własności (np. strefy ograniczeń zabudowy w sąsiedztwie terenów leśnych), są one wynikiem konieczności zastosowania przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony przeciwpożarowej.

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W toku procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski ani uwagi właściwych organów wojskowych, organów ochrony granic oraz organów bezpieczeństwa państwa.

j) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w szczególności w zakresie zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru. W § 24 planu ustalono poszerzenia pasów drogowych gminnych dróg publicznych do szerokości odpowiadającej wymaganiom stawianym drogom klasy dojazdowej.

Tym samym ustalenia planu służą realizacji zadań własnych gminy w zakresie rozwoju lokalnej infrastruktury drogowej i są zgodne z zasadą uwzględniania interesu publicznego przy planowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu miejscowego w § 11 i § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia ww. paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej.

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 gazecie Kurier Południowy z dnia 21 lutego 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.tarczyn.pl oraz na stronie internetowej: www.tarczyn.pl. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 21 lutego 2025 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 17 marca 2025 r., złożono czternaście wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ww. ustawy. Dwanaście wniosków

zostało rozpatrzonych przez Burmistrza Tarczyna pozytywnie w całości, dwa częściowo. Jeden wniosek nie został uwzględniony. Sposób rozpatrzenia wniosków został upubliczniony poprzez publikację na stronie internetowej urzędu tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

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 16 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym. Ogłoszenie prasowe o rozpoczęciu konsultacji ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 16 stycznia 2026 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 oraz w miejscowości Werdun.

Sposoby prowadzenia konsultacji społecznych:

- 1) **zbieranie uwag** do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie **od 16 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r.**,
- 2) **spotkanie otwarte**, które odbyło się dnia **3 lutego 2026 r.** o godz. 16:30 w Gminnym Ośrodku Kultury i Sportu w Tarczynie, ul. Juliana Stępkowskiego 17, w sali kinowej,
- 3) **dyżury projektanta**, które odbyły się:
 - **20 stycznia 2026 r.** w godz. 16:30-17:30 w Gminnym Ośrodku Kultury i Sportu w Tarczynie, ul. Juliana Stępkowskiego 17, w sali kinowej;
 - **6 lutego 2026 r.** w godz. 15:30-16:30, w Gminnym Ośrodku Kultury i Sportu w Tarczynie, ul. Juliana Stępkowskiego 17, w sali nr 106.

Przebieg konsultacji społecznych został udokumentowany w „*Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Werdun*” (luty 2026 r.) i upubliczniony poprzez publikację na stronie internetowej urzędu tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl. Raport zawiera również wykaz złożonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia przez Burmistrza Tarczyna.

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 formie elektronicznej (poczty elektronicznej, e-Doręczeń oraz elektronicznej skrzynki podawczej), zgodnie z art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Projekt planu miejscowego w § 12 pkt 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

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

Na terenie gminy Tarczyn nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu wprowadza w § 8 pkt 3 uchwały zakaz lokalizacji takich przedsięwzięć.

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

W granicach planu nie występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej, które podlegają ochronie ze względu na potrzebę kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W obszarze objętym planem miejscowym przeważają przeznaczenia na cele zabudowy zagrodowej oraz tereny rolne z zakazem zabudowy. Struktura przeznaczeń odzwierciedla wiejski charakter obszaru i uwzględnia zarówno istniejące użytkowanie, jak i potrzeby wynikające z zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Ustalenia planu zostały sformułowane w sposób zapewniający równowagę pomiędzy możliwością realizacji nowych inwestycji a koniecznością ochrony terenów rolnych i ograniczania niekontrolowanej urbanizacji. W związku z tym niektóre wnioski zmierzające do przekształcenia gruntów rolnych na cele budowlane nie mogły zostać w pełni uwzględnione ze względu na niespójność z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium oraz lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi i krajobrazowymi.

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, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Burmistrz Tarczyna zważyła interes publiczny i interesy prywatne.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu złożono dwanaście wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały w większości uwzględnione.

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

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenu wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r. ze zm.¹) i wniosków złożonych przez interesariuszy.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

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

*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 ww. 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. i 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*

¹ 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

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

W związku z powyższym można stwierdzić, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie miały 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

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki do realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tarczynie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja ustaleń planu może wywrzeć umiarkowany, pozytywny wpływ na budżet gminy. Plan nie ogranicza dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i nie powoduje obniżenia ich wartości – przeciwnie, umożliwia zabudowę mieszkaniową i usługową przy zachowaniu ładu przestrzennego, co może skutkować wzrostem wartości nieruchomości.

Plan zakłada poszerzenie pasów drogowych gminnych dróg publicznych do parametrów zgodnych z wymaganiami dla drogi klasy dojazdowej. Realizacja tego zadania nie wymusza jednak budowy nowych dróg, a jedynie daje możliwość technicznego dostosowania ich szerokości. Plan nie przewiduje budowy nowej infrastruktury technicznej ani innych dróg publicznych generujących wydatki inwestycyjne po stronie gminy.

Dla nowych terenów budowlanych ustalono stawkę procentową jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (tzw. renty planistycznej) w wysokości 30%, zgodnie z § 16 planu. Opłatę tę można pobrać w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu, w przypadku zbycia nieruchomości objętej zmianą przeznaczenia.

Wraz z zabudową lub zagospodarowaniem terenów budowlanych przewiduje się wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, co również pozytywnie wpłynie na dochody budżetu gminy.