



**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY  
TARCZYN**

**TOM II  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

*(Tekst jednolity)*

*Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tarczynie  
z dnia .....*

## **SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO:**

mgr inż. PIOTR ULRICH

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie - WA-263*

mgr inż. arch. ŁUKASZ NITECKI

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie - WA-401*

mgr inż. arch. PAWEŁ SKURPEL

mgr MAGDALENA SALWA

mgr SYLWIA ADAMKIEWICZ

mgr MARCIN STRĄKOWSKI

## **SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO I etapu zmiany studium :**

mgr inż. arch. krajobrazu ANNA PUGACEWICZ – główny projektant

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 384*

mgr inż. arch. krajobrazu URSZULA BEREZA-TIJERO

## **SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO II etapu zmiany studium:**

mgr inż. arch. krajobrazu ANNA PUGACEWICZ – główny projektant

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie nr 384*

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>Wprowadzenie. Główne założenia polityki przestrzennej.....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.....</b>	<b>8</b>
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	8
1.1.	Przeznaczenie terenów .....	8
1.1.a.	Przeznaczenie terenów objętych I etapem zmiany Studium.....	13
1.2.	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów .....	16
1.2.a.	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów .....	18
1.3.	Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy .....	19
1.4.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	19
1.5.	Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania i przeznaczenia terenów .....	19
2.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego .....	20
2.1.	Powierzchnia ziemi.....	20
2.2.	Wody powierzchniowe i podziemne .....	20
2.3.	System ekologiczny i walory krajobrazowe .....	21
2.4.	Zasoby surowców naturalnych .....	22
2.5.	Powietrze atmosferyczne .....	23
2.6.	Hałas .....	24
2.7.	Promieniowanie elektroenergetyczne .....	24
2.8.	Obszary ochrony przyrody .....	25
3.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	25
3.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	25
3.1.a.	Tereny rolne.....	25
3.1.b.	Tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień .....	26
3.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna .....	27
3.2.a.	Tereny leśne .....	27
3.2.b.	Tereny przeznaczone do zalesienia .....	28
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	28
4.1.	Cele i przedmiot ochrony.....	28
4.2.	Obszary ochrony .....	29
4.3.	Wytyczne i zasady ochrony.....	30
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	31
5.1.	Układ komunikacyjny.....	31
5.1.a.	Układ drogowy .....	31
5.1.b.	Układ kolejowy .....	33
5.1.c.	Szlaki turystyczne .....	33
5.1.d.	Komunikacja zbiorowa.....	34
5.1.e.	Parkowanie .....	34
5.2.	Infrastruktura techniczna .....	35
5.2.a.	Zaopatrzenie w wodę.....	35
5.2.b.	Kanalizacja sanitarna.....	35
5.2.c.	Kanalizacja deszczowa.....	36
5.2.d.	Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	36
5.2.e.	Zaopatrzenie w gaz .....	38
5.2.f.	Zaopatrzenie w ciepło.....	38
5.2.g.	Gospodarka odpadami .....	38
5.2.h.	Telekomunikacja .....	39
6.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	39
6.1.	Zagrożenie powodzią .....	39
6.2.	Osuwanie się mas ziemnych.....	40
7.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	40
7.1.	Obszary wymagające rekultywacji .....	40
8.	Polityka planistyczna .....	41
8.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	41
8.2.	Obszary przestrzeni publicznej .....	41

8.3. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego .....	42
9. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i ochrony cywilnej .....	43
10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	44
11. Obszary zdegradowane .....	44
<b>III. Podsumowanie.....</b>	<b>45</b>
1. Polityka funkcjonalno-przestrzenna .....	45
2. Objasnienie zmian w nowym opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji studium .....	46
3. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego .....	47
4. Interpretacja zapisów i ustaleń studium.....	47
5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium .....	48

## I. Wprowadzenie. Główne założenia polityki przestrzennej

Punktem wyjścia do opracowania niniejszego Studium jest Uchwała Nr XLIX/313/06 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn. Konieczność aktualizacji studium wykazana została w „Ocenie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn oraz Planów Miejscowych Gminy Tarczyn”. Obowiązujące studium z uwagi na swoją ogólność nie spełnia wymagań określonych przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Punktem wyjścia do opracowania I etapu zmiany Studium są trzy uchwały Rady Miejskiej w Tarczynie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn:

- 1) Uchwała Nr XIX/140/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 22 stycznia 2016 r.,
- 2) Uchwała Nr XXI/151/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 11 marca 2016 r.,
- 3) Uchwała Nr XXVII/210/16 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 2 września 2016 r.

Prace nad II etapem zmiany Studium są prowadzone na podstawie Uchwały Nr XXIX/206/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/240/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 26 listopada 2020 r.

II etap zmiany Studium dotyczy działek o numerach ewidencyjnych:

- 1) działki nr ew. 190/5 położonej na terenie obrębu Jeżewice, o powierzchni 2,2637 ha,
- 2) działki nr ew. 95/7 położonej na terenie obrębu Przypki, o powierzchni 1,12 ha,
- 3) działki nr ew. 157 położonej na terenie obrębu Tarczyn, o powierzchni 0,1979 ha.

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące oraz przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Wprowadzane zmiany muszą mieć na celu zwiększanie konkurencyjności obszaru gminy w regionie, co przekłada się na szeroko rozumiany rozwój społeczno-gospodarczy i podnosi jakość życia jego mieszkańców. Z tego powodu należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy: mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, terenów rekreacji i turystyki.

Podstawą osiągnięcia celów polityki przestrzennej i określenia kierunków rozwoju przestrzennego jest wykorzystanie uwarunkowań wynikających ze środowiska

przyrodniczego i kulturowego, położenia i powiązań zewnętrznych gminy, dotychczasowego zainwestowania i zagospodarowania gminy. Uwzględnienie wytycznych zawartych w dostępnych opracowaniach oraz bilans potrzeb i możliwości rozwoju gminy pozwala określić funkcję poszczególnych jednostek i obszarów oraz założenia polityki przestrzennej.

Główne cele, jakie stoją przed gminą Tarczyn to:

- wspieranie i rozwój przedsiębiorczości, w szczególności poprzez aktywizację lokalnych zasobów,
- poprawa warunków życia mieszkańców poprzez ochronę zdrowia, zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, socjalnego, edukację i oświatę oraz tworzenie korzystnych warunków mieszkaniowych,
- ochrona środowiska przyrodniczego i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrona środowiska, pielęgnacja kultury i dziedzictwa historycznego oraz rozwój sportu i rekreacji.

Założenia polityki przestrzennej gminy Tarczyn zmierzające do realizacji wskazanych wyżej celów to:

- wykorzystanie szans, jakie niesie ze sobą dogodne położenie w stosunku do Warszawy oraz korzystne powiązania drogowe, poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie drogi krajowej Nr 7 oraz projektowanej drogi ekspresowej S7, **jak i linii kolejowej Nr 12 (Towarowej Obwodnicy Warszawy),**
- zagospodarowanie terenów zarezerwowanych dotychczas na korytarz drogi ekspresowej S7 w związku ze zmianą jej przebiegu,
- tworzenie nowych zespołów osadniczych oraz uzupełnienie terenów przeznaczonych na funkcję mieszkaniową, w odpowiedzi na duże zapotrzebowanie wyrażone w złożonych do projektu studium wnioskach oraz stopniowe odchodzenie od produkcji rolniczej na części użytków rolnych,
- rozwój funkcji mieszkaniowej winien być powiązany z rozwojem infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i gazowej, budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków wraz z siecią kanalizacji sanitarnej,
- wraz z rozwojem nowych jednostek osadniczych, konieczne jest uzupełnienie ich o tereny usług,
- wzrost liczby mieszkańców poprzez tworzenie warunków do osiedlania się – nowe zespoły osadnicze, inwestycyjne, usługowe,
- rozwój sieci drogowej, w celu zapewnienia przepustowości i właściwej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy,
- tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości lokalnej,
- utrzymanie i ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych oraz bioróżnorodności gatunkowej,

- rozwój rolnictwa na obszarach o korzystnych warunkach naturalnych, wprowadzenie nowych technologii w produkcji roślinnej i zwierzęcej (rolnictwo ekologiczne, specjalistyczne),
- tworzenie warunków dla rozwoju przetwórstwa owoców i warzyw,
- inwestycje podkreślające indywidualność i promujące gminę, świadczące o gospodarce opierającej się na zasadach zrównoważonego rozwoju.

Równoległe z postępowaniem urbanizacji zakłada się podjęcie działań mających na celu zniwelowanie oddziaływania oraz poprawę stanu środowiska przyrodniczego poprzez:

- redukcję emisji zanieczyszczeń,
- rekultywację terenów zdegradowanych,
- wyłączenie z zabudowy terenów otwartych o najwyższych walorach środowiska przyrodniczego, które tworzą strefę systemu ekologicznego gminy i pozostawienie ich w dotychczasowym zagospodarowaniu.

## II. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

#### 1.1. Przeznaczenie terenów

Podstawowym celem przy zagospodarowaniu terenów jest dążenie do uzupełnienia istniejącej struktury poprzez wypełnianie luk w zabudowie, porządkowania przestrzeni oraz tworzenia lokalnych wnętrz urbanistycznych, przy czym nowa zabudowa powinna stanowić uzupełnienie istniejącej struktury i nawiązywać do jej charakteru.

Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową, gazem oraz telekomunikacją,
- lokalizację nowych nie wyznaczonych w studium dróg i ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz lokalnych przestrzeni zieleni urządzonej i rekreacji (skwery i place zabaw),
- budowę, rozbudowę i przebudowę budynków w istniejących siedliskach rolniczych zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż tereny zabudowy zagrodowej.

Charakterystyka przeznaczenia terenów w ramach poszczególnych jednostek	
Funkcja terenu	Wytyczne i zalecenia
RM - tereny zabudowy zagrodowej	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ lokalizacja zabudowy zagrodowej,</li><li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li><li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i rzemieślniczej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,</li><li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li><li>▪ budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej, inwentarskiej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li><li>▪ możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego, owocowego i warzywnego oraz działalności związanej z obsługą produkcji rolnej i sadowniczej z ograniczeniem uciążliwości do granic własności terenu,</li><li>▪ możliwość lokalizacji obiektów związanych z usługami turystyczno-rekreacyjnymi (agroturystyka),</li></ul>



<p>MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>▪ budynki o różnych funkcjach powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li> </ul>
<p>MNr - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rezydencjonalnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>▪ budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li> </ul>
<p>MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,</li> <li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz związanej z nimi infrastruktury,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych oraz budynków garażowych wielopoziomowych,</li> </ul>
<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ we wskazanym terenie zakłada się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i/lub wielorodzinnej, przy czym szczegółowe usytuowanie poszczególnych funkcji rozstrzygnięte zostanie na etapie opracowania planu miejscowego,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz związanej z nimi infrastruktury,</li> <li>▪ zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li> <li>▪ budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li> </ul>
<p>UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowo-mieszkaniowej,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym związanej z ochroną zdrowia, rehabilitacją i lecnictwem, również uzdrowiskowym, edukacją oraz lokalizację zabudowy rzemieślniczej niezależnie od funkcji mieszkaniowej,</li> <li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz wszelkiej związanej z nimi infrastruktury,</li> <li>▪ zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li> <li>▪ budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li> </ul>

<p>U - tereny zabudowy usługowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja obiektów usługowych (publicznych i komercyjnych) oraz rzemieślniczych oraz związanej z nimi infrastruktury i zagospodarowania,</li> <li>▪ tereny należy wyposażyć w odpowiednio wkomponowaną zieleń urządzoną oraz małą architekturę,</li> <li>▪ obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizacje placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz wszelkiej związanej z nimi infrastruktury,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizacje szkół, przedszkoli, żłobków, itp. oraz współdziałających z nimi jednostek: internatów, świetlic, bibliotek, itp.,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizacje obiektów kultu religijnego (kościół, kaplic, sal parafialnych itp.) oraz towarzyszących im obiektów mieszkaniowych i gospodarczych,</li> <li>▪ zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych,</li> <li>▪ maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li> <li>▪ nakaz dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych,</li> </ul>
<p>UTL - tereny rekreacji indywidualnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej,</li> <li>▪ zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z pobytem sezonowym, rekreacją i wypoczynkiem,</li> <li>▪ obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li> </ul>
<p>PU - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zakładów przemysłowych, rzemieślniczych, usługowych, składów, baz budowlanych, baz sprzętu technicznego, baz transportowych oraz parków technologicznych,</li> <li>▪ dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego – stacja paliw, parkingi oraz obiekty związane z obsługą pojazdów,</li> <li>▪ dopuszcza się zakłady przetwórstwa rolnego oraz zabudowę związaną z produkcją rolniczą,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla prowadzącego działalność na danym terenie,</li> <li>▪ obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li> </ul>
<p>P - tereny zabudowy produkcyjnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja zakładów przemysłowych, rzemieślniczych, magazynów, składów, baz budowlanych, baz sprzętu technicznego, baz transportowych, zakładów przetwórstwa oraz parków technologicznych,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy produkcyjnej,</li> <li>▪ dopuszcza się z obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego – stacja paliw, parkingi oraz obiekty związane z obsługą pojazdów,</li> <li>▪ zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,</li> <li>▪ obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li> </ul>

<p>UT - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, obsługi turystyki</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja budynków i obiektów związanych turystyką i wypoczynkiem – baz noclegowych, gastronomicznych, pól biwakowych itp.</li> <li>▪ lokalizacja urządzeń i obiektów sportowych, urządzeń rekreacyjnych, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych, basenów, plaż, kąpielisk oraz wszelkiej związanej z nimi infrastruktury,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, gospodarczych oraz obiektów służących hodowli zwierząt w ramach podstawowego przeznaczenia terenu – sporty konne,</li> <li>▪ zaleca się ochronę, konserwację oraz maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li> </ul>
<p>IT - tereny infrastruktury technicznej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja urządzeń i obiektów służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, dotyczących telekomunikacji, gospodarki ściekowej i unieszkodliwiania odpadów oraz innej infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów,</li> </ul>
<p>ZP - tereny zieleni urządzonej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacja parków, skwerów, placów zabaw itp.,</li> <li>▪ dopuszcza się wykorzystanie istniejących budynków na cele mieszkaniowe i usługowe oraz lokalizację nowych budynków, przy zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z istniejącą tkanką oraz podstawowym przeznaczeniem terenu,</li> <li>▪ lokalizacja obiektów małej architektury (rzeźb, ławek, koszy, itp.), oświetlenia oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych jako integralnych elementów wyposażenia terenu,</li> <li>▪ zaleca się ochronę, konserwację oraz maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li> <li>▪ uporządkowana zieleń, szereg obiektów małej architektury oraz dbałość wkładana w utrzymanie terenów ma na celu w ramach zwartych struktur mieszkaniowych stworzenia enklaw służących wypoczynkowi, a jednocześnie eksponujących wartości kulturowe danego terenu oraz umacniających poczucie lokalnej więzi społecznej,</li> </ul>
<p>ZC - tereny cmentarzy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zakłada się utrzymanie obecnego zagospodarowania wraz z możliwością realizacji obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu (kaplica, dom pogrzebowy, kwaciarnia itp.) oraz jej obsługą (parking);</li> </ul>
<p>ZL - tereny leśne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ podstawowe przeznaczenie terenów stanowią lasy wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami służącymi prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej,</li> <li>▪ w ramach funkcji terenu zakłada się wszelkie działania mające na celu utrzymanie kompleksów leśnych jako ważnego elementu ekosystemu, z możliwością jego powiększenia,</li> <li>▪ na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie polan śródleśnych, niewielkich zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych,</li> <li>▪ poza działaniami prowadzonymi w ramach gospodarki leśnej zakłada się wykorzystanie terenów leśnych jako bazy rekreacyjnej służącej aktywnemu wypoczynkowi,</li> <li>▪ propagowanie polityki ekologicznej, świadomego i racjonalnego korzystania z zasobów naturalnych oraz wdrażanie programów służących ochronie i umiejętnemu kształtowaniu środowiska stanowi</li> </ul>

	<p>element polityki, której celem ma być utrzymanie i powiększenie terenów wolnych od zabudowy, w tym terenów leśnych, składających się na system ekologiczny gminy,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ popularyzacja miejsc o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych przez realizację ścieżek dydaktycznych, szlaków turystycznych, infrastruktury obsługującej ruch podróżnych oraz obiekty małej architektury, w tym: altany ekologiczne itp.;</li></ul>
R - tereny rolne	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ podstawowym przeznaczeniem terenu są uprawy rolne,</li><li>▪ utrzymanie obecnego zagospodarowania w postaci łąk i pastwisk jako naturalnych terenów zielonych oraz lokalnych korytarzy ekologicznych,</li><li>▪ 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,</li><li>▪ ogranicza się do minimum przeznaczenie gleb chronionych na cele nierolnicze,</li><li>▪ zachowanie rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków w ramach istniejącego siedliska,</li><li>▪ dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk na terenach rolnych dla gospodarstw o powierzchni przekraczającej 1 ha;</li><li>▪ dopuszcza się zalesianie terenów rolnych (gleby niższych klas bonitacyjnych), na których zakończono użytkowanie rolnicze;</li><li>▪ zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę zbiorników małej retencji,</li><li>▪ dopuszcza się miejscowe udostępnianie dla funkcji turystycznej,</li></ul>
WS - tereny wód powierzchniowych	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ jako główne zagospodarowanie i podstawowe przeznaczenie terenów uznaje się rzeki, cieki, rowy, istniejące i projektowane zbiorniki wodne,</li><li>▪ jako kierunek w zakresie zagospodarowania określa się zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę obiektów małej retencji,</li><li>▪ zachowanie istniejącej sieci rowów i systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód,</li><li>▪ dopuszcza się przeznaczenie zbiorników wodnych na funkcje rekreacyjne – kąpieliska,</li><li>▪ zapewnienie możliwości dojazdu do terenów wód powierzchniowych,</li><li>▪ zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód.</li></ul>

### 1.1.a. Przeznaczenie terenów objętych I etapem zmiany Studium

Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w I etapie zmiany Studium wprowadza się poniższe zmiany:

- w przeznaczeniu terenów położonych w granicach jednostki osadniczej utworzonej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 876 (obejmującej miejscowości Józefowice-Komorniki-Ruda-Prace Małe-Marylka),
- zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę produkcyjno-usługową w Wólce Jeżewskiej,
- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie obrębów Komorniki, Nowe Racibory oraz Werdun.

W obrębie jednostki osadniczej utworzonej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 876 wprowadza się zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) i produkcyjno-usługowej (PU). Zmiana ta dotyczy działek:

- dz. nr ew. 193 obręb Marylka,
- dz. nr ew. 50/1 obręb Ruda,
- dz. nr ew. 234/1, 234/2, 234/3, 234/4, 234/5, 235 obręb Komorniki.

Dla działki ew. nr 62 obręb Wólka Jeżewska ustala się kierunek zmiany w przeznaczeniu z zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU).

Wyznacza się teren położony w obrębie Racibory Nowe (dz. nr ew. 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/9) jako uzupełnienie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) powstającej wzdłuż gminnej drogi publicznej ul. Granicznej uzbrojonej m.in. w gminną infrastrukturę wodociągową.

Dla działek nr ew. 125/3, 125/4, 126/3 i 126/4 położonych przy gminnej drodze publicznej (ul. Południowej) w Kawęczynie oraz działek nr. ew. 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13 i 6/14 położonych pomiędzy gminnymi drogami publicznymi (ul. Górną Drogą i Spacerową) w Werdunie zmienia się przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Obydwa tereny mają bezpośredni dostęp do gminnych dróg publicznych oraz możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

Lokalizacja nowej zabudowy w w/w lokalizacjach pozwoli na pełniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i jest uzasadnione względami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi.

<b>Charakterystyka przeznaczenia terenów w ramach poszczególnych jednostek</b>	
<b>Funkcja terenu</b>	<b>Wytyczne i zalecenia</b>
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ priorytet dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,</li><li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej,</li><li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li><li>▪ budynki o różnych funkcjach powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich.</li></ul>
UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ priorytet dla lokalizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej, usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,</li><li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy rzemieślniczej niezależnie od funkcji mieszkaniowej,</li><li>▪ w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li><li>▪ zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li><li>▪ budynki o różnych funkcjach powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich.</li></ul>
PU - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ priorytet dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, rzemieślniczej, magazynowo-śkladowej,</li><li>▪ dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego, tj. stacje paliw, parkingi oraz obiekty związane z obsługą pojazdów,</li><li>▪ dopuszcza się zakłady przetwórstwa rolnego oraz zabudowę związaną z produkcją rolniczą,</li><li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla prowadzącego działalność na danym terenie,</li><li>▪ zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,</li><li>▪ obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych.</li></ul>

Niezależnie od określonego przeznaczenia, na każdym z terenów uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację nowych nie wyznaczonych w Studium dróg i ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz lokalnych przestrzeni zieleni urządzonej i rekreacji (skwery i place zabaw),
- pozostawienie rolniczego lub leśnego przeznaczenia dziełek.

### 1.1.b. Przeznaczenie terenów objętych II etapem zmiany Studium

Biorąc pod uwagę bilans terenów wprowadza się zmianę przeznaczenia:

- działki nr ew. 190/5 (obręb Jeżewice) z terenu rolnego na teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),
- działki nr ew. 95/7 (obręb Przyпки), położonej w granicach jednostki osadniczej Przyпки, z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),
- działki nr 157 (obręb Tarczyn), położonej w granicach jednostki osadniczej Tarczyn, z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zabudowy usługowej (U). Przedmiotowa nieruchomość stanowi zasób komunalny gminy Tarczyn. Zmiana przeznaczenia na cele usługowe pozwoli na powiększenie terenu usług zdrowia, zlokalizowanych na sąsiedniej nieruchomości.

<b>Charakterystyka przeznaczenia terenów w ramach poszczególnych jednostek</b>	
<b>Funkcja terenu</b>	<b>Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów</b>
U – tereny zabudowy usługowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ priorytet dla lokalizacji zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dróg i ciągów pieszo-rowerowych),</li> <li>▪ możliwość lokalizacji usług z zakresu usług użyteczności publicznej jak i usług komercyjnych,</li> <li>▪ zagospodarowanie terenu biologicznie czynnego zielenią urządzoną,</li> <li>▪ zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li> <li>▪ obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li> <li>▪ nakaz dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.</li> </ul>
PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ priorytet dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, rzemieślniczej, magazynowo-składowej,</li> <li>▪ zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z obsługą ruchu samochodowego, tj. stacje paliw,</li> <li>▪ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla prowadzącego działalność na danym terenie,</li> <li>▪ zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,</li> <li>▪ zakazuje się prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li> <li>▪ obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych.</li> </ul>

Zmiana przeznaczenia obszarów objętych II etapem zmiany Studium pozwoli na realizację celów wskazanych w „Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Tarczyn na lata 2017 – 2025”<sup>1</sup>:

- Gmina przyjazna dla mieszkańców – poprawa stanu bazy i wyposażenia placówek infrastruktury społecznej;
- Gmina przyjazna dla przedsiębiorców – przygotowanie nowych terenów pod inwestycje.

## 1.2. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów

Parametry i wskaźniki urbanistyczne				
Przeznaczenie terenu	Minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Maksymalna powierzchnia zabudowy (powierzchnia zajęta przez budynki) (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalna wysokość budynków
Tereny zabudowy zagrodowej	1000	60  20 w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)	20  70 w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)	budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe: 14,0 m
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	800 - dla zabudowy wolnostojącej 600 - dla zabudowy bliźniaczej  1000 w granicach ChPK i WOChK	60  20 w granicach ChPK i WOChK	20  70 w granicach ChPK i WOChK	budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej	3000	30	70	budynki mieszkalne: 14,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 8,0 m
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	2000	60	30	budynki mieszkalne: 20,0 m budynki usługowe: 10,0 m budynki gospodarcze i garażowe:

<sup>1</sup> Uchwała Nr XLVIII/395/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Tarczyn na lata 2017-2025.



				9,0 m
Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej	600  1000 w granicach ChPK i WOChK	60  30 w granicach ChPK i WOChK	20  60 w granicach ChPK i WOChK	budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe: 12,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy usługowej	600  1000 w granicach ChPK i WOChK	70  35 w granicach ChPK i WOChK	10  50 w granicach ChPK i WOChK	budynki usługowe: 12,0 m budynki gospodarcze, magazynowe i garażowe: 6,0 m
Tereny rekreacji indywidualnej	500	40  20 w granicach ChPK i WOChK	40  70 w granicach ChPK i WOChK	budynki rekreacji indywidualnej: 10,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	1000	70  60 w granicach ChPK i WOChK	5  20 w granicach ChPK i WOChK	20,0 m
Tereny zabudowy produkcyjnej	2000	70  60 w granicach ChPK i WOChK	5  20 w granicach ChPK i WOChK	30,0 m
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, obsługi turystyki	2000	30  20 w granicach ChPK i WOChK	60  70 w granicach ChPK i WOChK	15,0 m

Powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe. Dopuszcza się ich zmianę, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy, gdzie uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiałyby zagospodarowanie zgodne z przyjętymi w powyższej tabeli wartościami.

Przy sporządzaniu planów miejscowych dla terenów MU – terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w zależności od określonej w planie funkcji, należy przyjmować wskaźniki jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW lub zabudowy usługowej – U.

Pozostałe, nie wymienione w powyższej tabeli tereny, ze względu na ich specyfikę należy potraktować odrębnie, a parametry i wskaźniki sprecyzować indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.

Określona w powyższej tabeli maksymalna wysokość budynków nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, masztów, silosów, zadaszeń nad trybunami, boiskami i terenowymi urządzeniami sportowymi oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji. W przypadku obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t., zachodzi konieczność zgłoszenia planowanej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu

Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji oraz ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

### 1.2.a. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów objętych I etapem zmiany Studium

Parametry i wskaźniki urbanistyczne				
Przeznaczenie terenu	Minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Maksymalna powierzchnia zabudowy (powierzchnia zajęta przez budynki) (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalna wysokość budynków
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	800 - dla zabudowy wolnostojącej 600 - dla zabudowy bliźniaczej	40	40	budynki mieszkalne: 12,0 m budynki usługowe: 8,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej	1000	60	30	budynki usługowe, mieszkalne i mieszkalno-usługowe: 12,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	1000	70 60 w granicach WOChK	10 20 w granicach WOChK	15,0 m

### 1.2.b. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów objętych II etapem zmiany studium

Parametry i wskaźniki urbanistyczne				
Przeznaczenie terenu	Minimalna wielkość nowowydzielonej działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalna wysokość budynków
Tereny zabudowy usługowej	600	70	10	15,0 m
Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	1000	70 60 w granicach WOChK	10 20 w granicach WOChK	15,0 m

### 1.3. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy

Tereny wymagające wyłączenia spod zabudowy obejmują kilka kategorii, wiążących się z uciążliwością obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, potrzebą utrzymania rezerw terenowych dla inwestycji infrastrukturalnych, koniecznością zachowania zasobów środowiska i wymogów ładu przestrzennego, brakiem przydatności gruntów dla zabudowy.

Wyżej wymienione tereny to:

- tereny wód śródlądowych i projektowanych zbiorników wodnych,
- tereny leśne (z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej),
- tereny dolin rzecznych.

Poza terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy, studium ustala ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy ze względu na przepisy odrębne w granicach:

- Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- stref ochronnych wokół cmentarzy, zgodnie z przepisami o cmentarzach,
- stref oddziaływania obiektów infrastruktury technicznej,
- stref ochronnych ujęć wody.

### 1.4. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Tarczyn do terenów zamkniętych zaliczone są tereny kolejowe, których granice określono na rysunku studium.

Obszary objęte II etapem zmiany Studium nie wchodzi w granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej.

### 1.5. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania i przeznaczenia terenów

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić granice terenów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając istniejące uwarunkowania, w szczególności istniejącą zabudowę oraz projektowane, nie określone na rysunku ze względu na skalę opracowania, oraz nie istniejące w chwili obecnej, lecz dopuszczone zapisami studium pozostałe struktury przestrzenne (np. infrastruktura techniczna).

## 2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

Przepisy o ochronie środowiska określają wytyczne odnośnie zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Z tego powodu należy dążyć do eliminowania i ograniczenia zagrożeń oraz podejmowania działań, które będą temu zapobiegać. Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych powinno uwzględniać racjonalne wykorzystanie przestrzeni co wiąże się z lokalizowaniem funkcji i odpowiednim sposobem zagospodarowania terenu zgodnym z jego predyspozycjami przyrodniczymi (walorami i wrażliwością na degradację). W związku z czym, rozwój układów zabudowy powinien maksymalnie wykorzystywać już istniejące zainwestowanie (w szczególności sieć drogową i systemy infrastruktury technicznej) i zagospodarowanie terenów.

Ochrona środowiska wyrażona poprzez rozwiązania planistyczne, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ma na celu poprawę warunków życia ludzi poprzez poprawę jakości środowiska oraz proekologiczny rozwój przestrzenny oparty o minimalizację konfliktów wywołanych w skutek postępującej urbanizacji. Cele te powinny być realizowane w szczególności poprzez ochronę niżej określonych elementów środowiska.

### 2.1. Powierzchnia ziemi

Tereny uformowane w procesach pozyskiwania kruszywa naturalnego stanowią główne formy deformacji powierzchni ziemi. Tereny eksploatacji powierzchniowej, związane z wyznaczonymi terenami górniczymi, zlokalizowane są w miejscowościach: Suchodół, Jeżewice, Many. **Tereny górnicze Many, Many I, Jeżewice IV i Suchodół 7B-1 zostały zniesione w 2012 r., teren górniczy Jeżewice XI w 2014 r. W kolejnych latach zniesiono tereny: w 2017 r. – Suchodół II, w 2018 r. – Jeżewice 159, w 2019 r. – Jeżewice dz. 180 oraz w 2020 r. teren Jeżewice dz. nr 190/6 pole I i pole II.**

Ponadto na terenie gminy występują złoża obecnie nie eksploatowane oraz tereny potencjalnych złóż surowców naturalnych, dlatego procentowy udział powierzchni terenów przekształconych na skutek wydobycia kopalin może się powiększyć.

W celu zminimalizowania szkód, po zakończeniu eksploatacji należy zrehabilitować przedmiotowe tereny np. poprzez zalesienie bądź w inny sposób zapewniający ład przestrzenny, który na nowo wpisze zdegradowaną powierzchnię w krajobraz gminy.

### 2.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Niezwykle ważne jest odpowiednie gospodarowanie istniejącymi zasobami wodnymi. W celu ich ochrony ustala się następujące zasady:

- rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe,
- oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jest dopuszczalne jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych),
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów, uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- na terenach zurbanizowanych stosować nowe technologie, wpływające na czystość i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki technologiczne,
- zakaz przekształcania studni na zbiorniki przeznaczone do magazynowania nieczystości ciekłych,
- utrzymanie przepustów rowów i kanałów w zgodzie z normami eksploatacyjnymi,
- przy zagospodarowaniu terenów zabudowy należy dążyć do maksymalnego zatrzymania wód w granicach nieruchomości, np. poprzez rozsączanie miejscowe,
- zakaz lokalizacji składowisk odpadów na terenach łąk, pastwisk, w dolinach rzecznych.

### 2.3. System ekologiczny i walory krajobrazowe

System ekologiczny gminy będący składową systemu wojewódzkiego i krajowego ma za zadanie ochronę istniejących walorów przyrodniczych, zapewnienie równowagi biocenotycznej. Zawiera on takie charakterystyczne elementy przestrzenne jak:

- korytarz ekologiczny – czyli struktura charakteryzująca się pasmowym przebiegiem, która łączy się z terenami do nich przylegającymi tworząc sieć o znaczeniu ponadlokalnym. Stanowi ona schronienie dla wielu gatunków roślin i zwierząt zapewniając im odpowiednie warunki do przemieszczania się. Umożliwia migrację organizmów oraz ich

wzajemne kontakty np. przez doliny rzeczne, lasy. Na obszarze gminy zaliczyć do niego można korytarz ekologiczny rzeki Jeziorki wraz z pasem łąk, zadrzewień i lasów, których część znajduje się w zasięgu Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,

- ciągi ekologiczne – które stanowią istotne powiązania o znaczeniu lokalnym, złożone z dolin mniejszych cieków. Włączenie ich w system ekologiczny zapewni im ochronę hydrologiczną. Na terenie gminy znajduje się kilkanaście ciągów ekologicznych, z czego do najważniejszych zaliczyć należy ciągi rzeki Tarczynki, Głuskówki, Kraski, które za pośrednictwem rzeki Jeziorki uchodzą do Wisły, stanowiącej część krajowego korytarza ekologicznego.

W celu ochrony systemu ekologicznego i walorów krajobrazowych należy:

- objąć ochroną przyrodnicze struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system ponadlokalnych ciągów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- naturalne tereny zielone znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w razie zaistnienia takiej potrzeby, zagospodarowywać na tereny rekreacji, które będą charakteryzować się dużą powierzchnią biologicznie czynną i będą w niewielkim stopniu zniekształcać tereny przyrodnicze przez co utrzymają ciągłość systemu ekologicznego,
- zachować naturalne ukształtowanie dolin z systemem zadrzewień i zakrzewień,
- zakazać rozpraszania i lokalizowania zabudowy na terenach otwartych,
- stosować zieleń izolacyjną dla terenów szczególnie uciążliwych dla środowiska i negatywnie wpływających na krajobraz gminy.

#### **2.4. Zasoby surowców naturalnych**

Podstawę bazy surowcowej na terenie gminy stanowią udokumentowane złoża kopalin pospolitych przy czym tylko część z nich jest aktualnie eksploatowana. Ponadto na rysunku studium określono granice potencjalnych złóż surowców naturalnych wymagających udokumentowania. Studium dopuszcza eksploatację powierzchniową po uzyskaniu niezbędnych przewidzianych prawem koncesji w granicach wszystkich udokumentowanych złóż surowców naturalnych, w tym również nie wskazanych na rysunku studium, a zlokalizowanych w obszarach potencjalnych złóż surowców naturalnych wymagających udokumentowania, z wyjątkiem terenów przewidzianych pod zabudowę.

Zasady i warunki ochrony w związku z wykonywaniem prac geologicznych i wydobywaniem kopalin muszą uwzględniać zapisy prawa geologicznego i górniczego. Warunki zagospodarowania złoża, sposób i wielkość wydobywania, granice obszaru i terenu górniczego oraz kierunki rekultywacji powinny być zgodne z wydanymi koncesjami górnicznymi. Studium dopuszcza, w granicach terenu górniczego, lokalizację obiektów

i urządzeń związanych z ruchem zakładu górniczego zgodnie z zasadami bezpieczeństwa powszechnego. Dla terenów sąsiadujących nie objętych eksploatacją konieczne jest wyznaczenie w granicach terenu górniczego pasów ochronnych zgodnie z polskimi normami.

Etap I zmiany Studium oraz Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn przeprowadziły aktualizację wykazu i granic złóż surowców naturalnych oraz terenów górniczych. Na załącznikach graficznych do studium wskazano:

- złoża surowców naturalnych skreślone z bilansu złóż,
- złoża surowców naturalnych dodane do bilansu złóż po 28 listopada 2012 r. (wprowadzone Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn),
- zniesione tereny górnicze,
- ustanowione tereny górnicze po 28 listopada 2012 r.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują złoża kopalin, ani tereny górnicze. Podczas prac nad zmianą Studium przeprowadzono aktualizację wykazu złóż kopalin oraz terenów górniczych występujących na terenie gminy Tarczyn.

## 2.5. Powietrze atmosferyczne

W celu poprawy jakości powietrza, należy zmniejszyć emisję zanieczyszczeń poprzez następujące działania:

- minimalizację emisji u źródła jego powstawania, poprzez zastosowanie nowoczesnych technologii,
- eksploatację złóż ograniczającą niezorganizowane pylenie,
- ograniczenie zanieczyszczeń powstałych w tzw. „niskiej emisji”, czyli emisji pyłów i szkodliwych gazów pochodzącej z domowych pieców grzewczych, w których spalanie węgla odbywa się w nieefektywny sposób, poprzez:
  - ograniczenie stosowania wysokoemisyjnych paliw na rzecz paliw gazowych, olejowych i źródeł odnawialnych,
  - stosowanie energooszczędnych materiałów budowlanych,
  - wykonywanie termomodernizacji budynków,
- edukację ekologiczną społeczeństwa w zakresie potrzeb i możliwości ochrony powietrza, w tym oszczędności energii i stosowania odnawialnych źródeł energii,
- tworzenie preferencji dla lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych, wykorzystujących przyjazne środowisku technologie wytwarzania,
- preferencje dla szerszego wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

- wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych,
- preferencje dla stosowania technologii eliminujących szkodliwe emisje.

## 2.6. Hałas

Na terenie gminy zdefiniowano trzy podstawowe źródła hałasu: przemysłowy, komunikacyjny, komunalny, z czego najbardziej uciążliwy, zwłaszcza dla osób mieszkających w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 7, jest hałas powodowany przez transport.

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

- w celu poprawy klimatu akustycznego w otoczeniu drogi krajowej Nr 7 należy podjąć następujące zadania:
  - wzmocnienie nawierzchni wybranych odcinków ciągu – skutkiem tego będzie obniżenie hałasu emitowanego na styku jezdnia – koła dzięki eliminacji ubytków i nierówności nawierzchni drogi; zwiększenie płynności ruchu, znajdujące swe konsekwencje w redukcji hałasu powodowanego częstym hamowaniem i przyspieszaniem pojazdów;
  - realizacja ekranów akustycznych,
  - budowa nowego odcinka – drogi ekspresowej S7 – skutkiem tego działania będzie obniżenie natężenia ruchu pojazdów w wyniku przejęcia relacji tranzytowych oraz ruchu ciężkiego przez nowe odcinki dróg, którego konsekwencją będzie znacząca redukcja hałasu emitowanego z drogi. Budowa nowego odcinka drogi będzie miała szczególnie pozytywny wpływ na warunki akustyczne w miejscowościach o zwartej zabudowie, gdzie nie ma technicznych możliwości lokalizacji zabezpieczeń akustycznych np. w postaci ekranów.
- na terenach chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązuje zakaz przekraczania norm hałasu.

## 2.7. Promieniowanie elektroenergetyczne

Do głównych działań jakie należy podjąć w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na terenie gminy Tarczyn należy zakaz lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach ochronnych wyznaczonych wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 400 kV, 220 kV i 110 kV.

Minimalna szerokość stref wynosi:

- 70 m dla linii 400 kV (35 m na każdą stronę od osi linii),
- 50 m dla linii 220 kV (25 m na każdą stronę od osi linii),
- 36 m dla linii 110 kV (18 m na każdą stronę od osi linii).



## 2.8. Obszary ochrony przyrody

W granicach gminy Tarczyn znajdują się następujące obszary i obiekty objęte ochroną przyrodniczą:

- Chojnowski Park Krajobrazowy,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody.

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszarów i obiektów objętych formami ochrony należy brać pod uwagę ustalenia, nakazy i zakazy określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz akty prawne, dotyczące wymienionych form ochrony przyrody.

Etap I zmiany Studium przeprowadził aktualizację pomników przyrody na terenie gminy Tarczyn. Na załącznikach graficznych wskazano pomnik przyrody położony na terenie cmentarza w Rembertowie zniesiony Uchwałą Nr XLVIII/306/13 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 18 listopada 2013 r.

Działka nr ew. 190/5 obręb Jeżewice, objęta II etapem zmiany Studium, położona jest w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenach objętych II etapem zmiany Studium nie występują inne formy ochrony przyrody.

## 3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, obszary leśne, rozległe użytki zielone oraz pola czy doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbłość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, a uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów o kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczającej lasy od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg granicy rolno-leśnej powinien być wyznaczony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

#### 3.1.a Tereny rolne

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej, ze znacznym udziałem gospodarki polowej,

- poprawianie wartości użytkowej gleb oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
- rozwój rolnictwa ekologicznego, szczególnie na gruntach najwyższych klas,
- zmianę struktury agrarnej (zwiększenie średniej wielkości gospodarstw),
- dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej, tj. rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz zrzutu ścieków do rowów melioracyjnych i bezpośrednio do gleby,
- zachowanie istniejącej sieci rowów i systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest przebudowa sieci drenarskich, pod nadzorem organu właściwego w sprawie ochrony urządzeń melioracji wodnych,
- zwiększenie zasobów wodnych gminy, poprzez realizację projektowanych zbiorników wodnych małej retencji wyznaczonych na rysunku studium.

### **3.1.b Tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień**

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych i zadrzewień:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez zdecydowane ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków, rozwijanie istniejących i tworzenie nowych pasów zarośli i zadrzewień wzdłuż rowów, drobnych cieków i dróg polnych – pełnione przez nie funkcje wodochronne i wiatrochronne są szczególnie istotne z uwagi na przesuszenie gruntów na większości obszaru gminy,
- dla części dolin znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, w razie zaistnienia takiej potrzeby, zaleca się ich przekształcenie w tereny zieleni niskiej, urządzonej ogólnodostępnej z przeznaczeniem dla potrzeb rekreacji codziennej,
- dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej, tj. rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej,

- zapewnienie możliwości dojazdu do wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych,
- rozwój komunikacji i niezbędnej infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu,
- obszary dolin rzecznych, cieków i obniżeń powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny otwarte, umożliwiające przewietrzenie terenu,
- tereny te mogą być wykorzystywane dla funkcji rekreacyjnej, przy zachowaniu następujących zasad:
  - ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach,
  - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
  - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku.

### **3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna**

#### **3.2.a. Tereny leśne**

Tereny leśne bez względu na formę własności, pełnią funkcje ochronne i turystyczno-wypoczynkowe. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych (lasów państwowych i prywatnych):

- ochronę i utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem ostoi gniazdowania i bytowania ptactwa (łącznie z zachowaniem drzew dziuplastych),
- na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie polan śródleśnych i cieków melioracyjnych,
- dopuszcza się przeprowadzenie, w razie braku innych możliwości, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (najlepiej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przecinek),
- w odniesieniu do dróg i szlaków stosuje się odpowiednio przepisy jak dla dróg dojazdowych i pożarowo-leśnych,
- ochronę gleb leśnych,
- ograniczenia stosowania środków chemicznych,
- wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych, przy zachowaniu następujących zasad:
  - ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych trasach, z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, uzgodnionych z właściwym Nadleśnictwem,

- ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych przez właściwe Nadleśnictwo i odpowiednio urządzonych tras śródleśnych,
- dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc wypoczynku,
- rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę terenów wartościowych oraz zobowiązania właścicieli do zachowania odpowiedniej równowagi w ekosystemach, kształtowania ich równowagi i naturalnej odporności. Realizacja powyższych zasad ma na celu wyrównanie i ujednoczenie stanu systemów lasów prywatnych do lepszych jakościowo lasów państwowych.

### **3.2.b. Tereny przeznaczone do zalesienia**

Studium nie wyznacza terenów przeznaczonych do zalesienia. Dopuszcza się zalesianie terenów rolnych, na których zakończono użytkowanie rolnicze.

## **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **4.1. Cele i przedmiot ochrony**

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazują wszystkim obywatelom ochronę dóbr kultury oraz zobowiązują samorząd terytorialny do stworzenia prawnych, organizacyjnych i finansowych warunków, które je zapewnią. Na mocy przepisów o ochronie zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz inne zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których na etapie planu miejscowego należy ustalić właściwy sposób ochrony.

Obiekty o szczególnych walorach kulturowych i historycznych podlegające ochronie:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne.

Zabiegi konserwatorskie mają na celu głównie:

- zachowanie tożsamości historyczno-kulturowej,
- zachowanie istniejących walorów historycznych,
- zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,

- eliminacje elementów zagrażających ochronie i eksponowaniu zabytków,
- zachowanie układów przestrzennych historycznych miejscowości,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury, a rozwojem przestrzennym.

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej.

#### 4.2. Obszary ochrony

Studium określa podstawowe zasady ochrony oraz proponuje wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obejmujących tereny charakteryzujące się wysokimi wartościami kulturowymi i krajobrazowymi. Granice stref przedstawiono na planszy „Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna”.

Wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej obejmują układy urbanistyczne i ruralistyczne miejscowości o zachowanym historycznym rozplanowaniu, historycznej zabudowie i wartościowych walorach naturalnych. Ochroną objęte zostały:

- historyczny układ urbanistyczny Tarczyna,
- układ ruralistyczny wsi Kotorydz.

Dla układu urbanistycznego Tarczyna zasady ochrony obowiązujące w granicach strefy określone zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Centrum Tarczyna, przyjętym uchwałą Nr XXXIV/186/09 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 marca 2009 r.

W odniesieniu do projektowanej strefy ochrony konserwatorskiej we wsi Kotorydz, w przyszłych planach miejscowych należy uwzględnić główne cele ochrony, tj. utrzymanie elementów przedstawiających wysokie wartości kulturowe, a w szczególności:

- historycznego układu rozplanowania układu ulic i placów,
- historycznych podziałów własnościowych,
- kompozycji układów zieleni.

Realizacja określonych celów nastąpi poprzez ustalenia w zakresie:

- kompozycji urbanistycznej,
- intensywności zabudowy,
- form zabudowy, w tym wysokości budynków, rodzajów dachów i ich proporcji.

Wszelkie działania należy podejmować z uwzględnieniem istniejących już struktur przestrzennych i zatwierdzonych decyzji planistycznych.

### 4.3. Wytuczne i zasady ochrony

Ustala się zasady zapewniające ochronę i opiekę nad zabytkami występującymi na terenie gminy Tarczyn:

- obiekty o walorach historycznych będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, zwłaszcza obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz występujące w ramach historycznych układów należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur:
  - adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
  - uzgodnienia lub opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają wszelkie działania, które dotyczą zmiany gabarytów i zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej),
  - ewentualną konieczność rozbiórki zabytku włączonego do gminnej ewidencji zabytków (uzasadniona względami technicznymi – w sytuacji, gdy nie jest możliwe opanowanie zagrożenia dla bezpieczeństwa) należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi możliwości i zasady wyłączenia z tejże ewidencji,
- wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne) – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni – nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać ich wartości, dlatego wymagają działania w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków nowa zabudowa powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej, uwzględniając układ, skalę, gabaryty, proporcje, sposób kompozycji i wyprawę elewacji zewnętrznych:
  - w sytuacjach wątpliwych – dla nowo projektowanych obiektów – należy uzyskać wytuczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie lub opinię na temat tego projektu (stosownie do obowiązujących przepisów szczegółowych i określonych przez nie trybem – Prawo budowlane) w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę,
- uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i zapewnienia poprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych w celu ochrony zabytków archeologicznych narażonych na zniszczenie w wyniku projektowanych działań wymagają:

- wszelkie działania związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień ziemnych w rejonie lokalizacji stanowisk archeologicznych, w otoczeniu zabytków na obszarach zabytkowych, w tym w obrębie historycznych jednostek osadniczych,
- inwestycje o charakterze liniowym związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień ziemnych, a także nowe drogi oraz inwestycje, które wiążą się z wykopami szeroko płaszczyznowymi w rejonie lokalizacji stanowisk archeologicznych,
- w wypadku występowania lub odkrycia zabytków archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Tarczyna.

## 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Istotnym czynnikiem rozwoju społeczno-gospodarczego jest odpowiednia infrastruktura. Stanowi ona fundament dla wszelkiej działalności gospodarczej oraz wyznacznik warunków życia i pracy ludności. Infrastruktura zawsze warunkuje ten rozwój, a w niektórych przypadkach może nawet go stymulować. Niewystarczające wyposażenie infrastrukturalne wpływa niekorzystnie na:

- zainteresowanie potencjalnych inwestorów zarówno w dziedzinie przemysłu, jak i usług,
- powstawanie inicjatyw lokalnych, dotyczących tzw. małej przedsiębiorczości,
- możliwości wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych,
- produkcję rolną, jej jakość i wykorzystanie surowców rolniczych oraz zasobów pracy na wsi.

### 5.1. Układ komunikacyjny

#### 5.1.a. Układ drogowy

Obszar gminy posiada dobrze rozwinięty układ komunikacyjny. Jego szkielet stanowią drogi krajowa Nr 7 zapewniająca bezpośrednie połączenie z Warszawą oraz gminami sąsiednimi znajdującymi się w jej korytarzu (Grójec, Lesznowola) i droga wojewódzka Nr 876 będąca ważnym szlakiem komunikacyjnym na kierunku wschód-zachód. Drogi powiatowe, wspierane przez sieć dróg gminnych, zapewniają dogodnie powiązanie komunikacyjne z terenami gmin sąsiednich, zwłaszcza z gminą Piaseczno. Wysokie zagęszczenie ciągów komunikacyjnych zapewnia dobrą dostępność do terenów zurbanizowanych, w tym terenów mieszkaniowych, usługowych, stref przemysłowych.

W celu dalszego rozwoju oraz poprawy bezpieczeństwa zakłada się rozbudowę dotychczasowego układu drogowego o:

- drogę ekspresową S-7 – relacji Gdańsk – Rabka, z dwoma węzłami zlokalizowanymi na obszarze gminy – węzeł **Tarczyn Północ** we wsi Ruda oraz węzeł **Tarczyn Południe** we

wsi Kopana. Budowa drogi ekspresowej pociągnie za sobą przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego przecinającego projektowaną drogę. Zmiana przebiegu dotyczyć będzie drogi krajowej Nr 7 w rejonie węzła Tarczyn Południe, drogi wojewódzkiej Nr 876 w obrębie węzła Tarczyn Północ oraz dróg powiatowych i gminnych. Na obszarze gminy Tarczyn projektowanych jest 12 wiaduktów drogowych.

- południową obwodnicę Tarczyna (droga klasy Z) w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 876 o przebiegu w dotychczasowym wariantowym korytarzu projektowanej autostrady A2.

Wskazaną na załączniku graficznym nr 4 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka funkcjonalno-przestrzenna lokalizację projektowanej obwodnicy Tarczyna wraz z projektowanymi węzłami drogowymi należy traktować jako postulat, który nie został uwzględniony w uchwalonym w 2014 r. „*Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego*” (2014 r.)<sup>2</sup>. Z tego względu przedsięwzięcie to zostało wykreślone z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawartych w rozdziale nr 9 niniejszego Studium. Również „*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*” przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. nie wymienia w/w obwodnicy wśród zadania celu publicznego.

W ramach istniejącego układu w celu poprawy płynności ruchu oraz zwiększenia bezpieczeństwa przewiduje się przebudowę i modernizację dróg zgodnie z założeniami:

- droga krajowa nr 7 - klasa GP,
- droga wojewódzka nr 876 - klasa Z,
- drogi powiatowe - klasa Z oraz klasa L,
- drogi gminne – klasa L lub D,
- budowa sieci dróg dojazdowych wewnątrz nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej,
- przebudowa skrzyżowań w celu zwiększenia poziomu bezpieczeństwa,
- budowa ścieżek rowerowych.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, sieć drogowa powinna zostać sparametryzowana. Wytyczne studium w tym zakresie dotyczą w szczególności szerokości pasa drogowego uzależnionego od klasy drogi:

- drogi główne ruchu przyspieszonego – min. 40 m,
- drogi główne – min. 25 m,
- drogi zbiorcze - min. 20 m,

---

<sup>2</sup> Obowiązujący „*Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego*” (2014 r.) został uchwalony dwa lata po przyjęciu przez Radę Miejską w Tarczynie polityki przestrzennej zawartej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r.)



- drogi lokalne - min. 12-15 m,
- drogi dojazdowe - min. 10-12 m.

Poza drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

### 5.1.b. Układ kolejowy

Studium utrzymuje przebieg linii kolejowej CE20. Z uwagi na jej znaczącą rolę w systemie transportowym kraju i województwa głównym kierunkiem działania, ujętym w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych do roku 2013 z perspektywą 2015 oraz wskazanym w Master Planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 roku, jest modernizacja na odcinku Łowicz – Skierniewice – Łuków, umożliwiająca osiągnięcie prędkości do 120 km/h dla przejazdów towarowych oraz nośności nawierzchni 225 kN/oś.

Przebudowa i rozbudowa pierwszorzędowej linii kolejowej nr 12 Skierniewice-Pilawa-Łuków (wraz z remontem przystanków) została wskazana jako zadanie celu publicznego w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”<sup>3</sup>. Ponad to w/w plan postuluje uruchomienie tej linii dla ruchu pasażerskiego.

W odniesieniu do linii kolei wąskotorowej studium zakłada wzrost znaczenia tej linii dla obsługi ruchu lokalnego obok kontynuacji działalności z zakresu turystyki. Taki sam kierunek wykorzystania Piaseczyńsko-Grójeckiej Kolei Wąskotorowej postuluje „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” (nie jest to zadanie celu publicznego).

### 5.1.c. Szlaki turystyczne

Na terenie gminy wytrasowane zostały następujące szlaki turystyczne:

- pieszy szlak Nad Jeziorką i Tarczynką (niebieski, 15 km): Głusków – Łoś – rez. Skarpa Jeziorki – Prace Duże – Gładków – Komorniki – Tarczyn. Trasa stanowi początkowy odcinek Szlaku Dolinek Mazowieckich prowadzącego przez Grodzisk Mazowiecki do Radziejowic. Szlak jest bardzo malowniczy i rzadko uczęszczany. Prowadzi w większości nadrzeczными łąkami. Od wczesnego lata do jesieni uciążliwy z powodu bujnej roślinności na brzegach Jeziorki<sup>4</sup>.
- szlak Piaseczyńskiej (Grójeckiej) Kolei Wąskotorowej obfituje w piękne widoki zabytkowych dworców, budynków i dworków wybudowanych w latach trzydziestych

---

<sup>3</sup> Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

<sup>4</sup> Źródło: [www.piaseczno.pl](http://www.piaseczno.pl)

XX w. oraz w tereny o walorach przyrodniczych, rekreacyjnych, godne uwagi i zainteresowania turysty indywidualnego oraz grupowego<sup>5</sup>.

#### 5.1.d. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się rozwój systemu przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych PKS, która łączy przedmiotowy obszar z najważniejszymi ośrodkami powiatu oraz województwa.

#### 5.1.e. Parkowanie

Parking to nieobudowane i niewydzielone przegrodami miejsca postoju samochodów lub innych środków komunikacji, które pełnią bardzo ważną funkcję w procesie prawidłowego kształtowania przestrzeni zurbanizowanych. Wskaźniki parkowania dla poszczególnych jednostek są zróżnicowane i zależą od rodzaju jego przeznaczenia np. dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć co najmniej jedno miejsce postojowe na mieszkanie, podczas gdy dla terenów usługowych odpowiednia liczba miejsc postojowych powinna być kształtowana na podstawie wskaźników zapotrzebowania uzależnionego od typu obiektu usługowego. Miejsca te powinny zaspakajać potrzeby parkowania samochodów pracowników i użytkowników oraz uwzględniać dobową rotację samochodów.

Wskaźniki parkowania		
Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych
Biura i urzędy	10 zatrudnionych	3
Obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	5
Gastronomia	20 miejsc konsumpcyjnych	5
Usługi kultury i centra konferencyjne	10 miejsc	3
Hotele	10 miejsc hotelowych	4
Ochrona zdrowia	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	3
Placówki oświatowe	10 zatrudnionych	4
Obiekty sportowe	20 miejsc/użytkowników	4
Zakłady produkcyjne, składy, magazyny	10 zatrudnionych	3

Realizowanie w/w miejsc postojowych w ramach poszczególnych rodzajów przedsięwzięć powinno odbywać się na wyznaczonych działkach tychże obiektów. W przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba miejsc dla równoczesnego użytkowania.

---

<sup>5</sup> Źródło: [www.kolejka-piaseczno.com](http://www.kolejka-piaseczno.com)

Dla terenów objętych II etapem zmiany Studium ustala się:

Wskaźniki parkowania			
Funkcja terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych
U – tereny zabudowy usługowej	Zabudowa usługowa	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	Zabudowa usługowa	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	2
	Zabudowa produkcyjna, składów i magazynów	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	3
	Towarzysząca zabudowa mieszkaniowa	1 lokal mieszkalny	2

Dopuszcza się odstępstwa od wymagań dotyczących ilości miejsc postojowych, w przypadku gdy:

- inwestycja dotyczy przebudowy lub modernizacji zabudowy istniejącej, a warunki przestrzenne terenu nie pozwalają na realizację określonych wymagań,
- inwestor, który nie może spełnić określonych wyżej wymogów na własnej działce oraz działce sąsiedniej uzyska zgodę Urzędu Miejskiego w Tarczynie na wykorzystywanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia ulic lub na innych terenach gminnych.

## 5.2. Infrastruktura techniczna

### 5.2.a. Zaopatrzenie w wodę

W gminie Tarczyn **wszystkie miejscowości są wyposażone w sieć wodociągową** (w 2010 r. miejscowości Borowiec, częściowo Many i Jeżewie nie były jeszcze zwodociągowane). Wydajność eksploatowanych ujęć jest wystarczająca dla zaspokojenia potrzeb gminy. Wraz z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę konieczne jest podjęcie działań zmierzających do jak najszybszej rozbudowy sieci wodociągowej, zwiększania jej niezawodności, obniżania awaryjności i strat ilości wody oraz zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych określonej w przepisach dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Kolejne inwestycje wodociągowe na terenie gminy zakładają modernizację i wymianę wyeksploatowanej sieci.

### 5.2.b. Kanalizacja sanitarna

Rozwój przestrzenny gminy w najbliższych latach pociągnie za sobą zwiększone zapotrzebowanie na wodę, a tym samym proporcjonalny będzie wzrost wytwarzanych ścieków. W związku z tym konieczny jest harmonijny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej dostosowany do zachodzących zmian. Najważniejszymi inwestycjami z zakresu gospodarki

ściekami będzie rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Tarcynie i Pawłowicach, zgodnie z opracowaną w 2016 r. „Koncepcji programowej gospodarki ściekami komunalnymi na terenie gminy Tarczyn”.

Zakłada się, że do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ścieki odprowadzane będą do systemów kanalizacji indywidualnej w tym: szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Po skanalizowaniu terenów powinno nastąpić podłączenie wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacyjnej oraz likwidacja szamb.

W miejscach gdzie budowa zbiorczych systemów będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona zakłada się, że odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do przydomowych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

### **5.2.c. Kanalizacja deszczowa**

Stosunek powierzchni objętych systemami kanalizacji deszczowej do powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę jest niezadowalający. W związku z czym podczas budowy kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie projektować i wykonywać kanalizację deszczową uwzględniając w szczególności obszary zwartej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz tereny produkcyjno-usługowe.

### **5.2.d. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Istniejący system zasilania w energię elektryczną gminy Tarczyn charakteryzuje się znacznymi rezerwami mocy pozwalającymi na wzrost ilości dostarczanej odbiorcom energii i mocy elektrycznej. Pewna część stacji średniego napięcia wykorzystana jest w niepełnym zakresie (rezerwa mocy) – odnosi się to zarówno do stacji abonenckich jak i zakładu energetycznego. Rozbudowa elementów układu energetycznego (budowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub rozbudowa istniejących sieci) powinna następować równocześnie z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę.

Największą planowaną na obszarze gminy inwestycją elektroenergetyczną będzie budowa dwutorowej linii elektroenergetycznej NN 400kV relacji Kozienice – Ołtarzew. Z uwagi na aktualnie prowadzone prace studialne nad szczegółowym przebiegiem linii nie można określić na załączniku graficznym jej ostatecznej trasy. Wynikiem wspomnianych prac może być również wytrasowanie linii poza obszarem gminy Tarczyn. Zgodnie z „Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” (2018 r.) lokalizacja linii energetycznej 400 kV relacji Kozienice-Ołtarzew zostanie ustalona w specustawie przesyłowej.

Studium dopuszcza ewentualną budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych

wielonapięciowych po trasie linii elektroenergetycznej 220kV i projektowanej 400 kV po rozbiórce istniejących linii. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na jej miejscu.

Wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych określono strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o szerokości:

- 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii) dla projektowanych linii 400kV,
- 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii) dla istniejących linii 220kV,
- 36 m (po 18 m w obie strony od osi linii) dla istniejących linii 110kV,
- 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla linii 15kV.

Wytyczne dla stref ochronnych linii 220kV i 400kV:

- w strefie ochronnej należy uzgadniać warunki zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- podstawowo ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 220kV lub 6,5 m w odniesieniu do linii 400kV),
- zakaz kwalifikowania terenu jako przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową lub związanego z działalnością gospodarczą,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzone po uzgodnieniu z właścicielem linii,
- zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw, stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw, stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych w sąsiedztwie stref ochronnych wymaga dodatkowych uzgodnień z właścicielem linii,
- dopuszcza się odstępstwo od powyższych zakazów za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych.

W stosunku do stref ochronnych linii 110kV i 15kV wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zostaną określone po uprzednim uzgodnieniu danej inwestycji z właścicielem linii.

Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

### 5.2.e. Zaopatrzenie w gaz

Gmina Tarczyn posiada bezpośrednie zaopatrzenie w gaz sieciowy. Stan eksploatowanej na terenie gminy infrastruktury gazowej zarówno na poziomie średniego, jak i niskiego ciśnienia jest dobry i prorozwojowy. Dobre warunki lokalizacyjne regionu stanowią dogodną pozycję wyjściową do dalszego jego zgazyfikowania, co podniesie standard życia mieszkańców, ograniczy niską emisję oraz zwiększy atrakcyjność terenów inwestycyjnych gminy. Mieszkańcy miejscowości nie wyposażonych w sieć gazową wykorzystują dla potrzeb indywidualnych gaz bezprzewodowy propan-butan dostarczany z butli bądź zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców.

Przez działki ew. nr 234/1, 234/2, 234/3 oraz 235 obr. Komorniki, objęte I etapem zmiany Studium, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 relacji Lubienia-Sękocin, dla którego należy wyznaczyć strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 5.2.f. Zaopatrzenie w ciepło

Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i ewentualną rozbudowę funkcjonujących scentralizowanych systemów ogrzewania wykorzystujących jako paliwo zarówno gaz jak i olej opałowy. Sposób ogrzewania zabudowy jednorodzinnej opiera się na wykorzystaniu indywidualnych źródeł ciepła zasilanych tradycyjnymi nośnikami energii. W celu ograniczenia szkodliwej emisji spalin główne zmiany dotyczyć będą modernizacji kotłowni węglowych oraz stopniowej ich wymiany na zasilane paliwem ekologicznym.

W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej postuluje się wyposażenie nowych osiedli w scentralizowany zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło przy użyciu projektowanych kotłowni zasilanych paliwem gazowym.

Studium dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii np. z zasobów geotermalnych, stosowanie pomp ciepła czy innych ekologicznych rozwiązań.

### 5.2.g. Gospodarka odpadami

Najważniejszym zadaniem strategicznym gminy w zakresie gospodarki odpadami jest ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania. Służyć temu ma szereg przedsięwzięć:

- zapobieganie powstawaniu odpadów realizowane poprzez:
  - stosowanie czystych technologii produkcji,
  - recykling i powtórne wykorzystanie,
- program działań edukacyjnych którego celem będzie stworzenie kontaktu ze społeczeństwem i przekazanie mu obrazu potrzeb, zachowań i celów, jakim jest reorganizacja i wdrożenie nowoczesnej gospodarki odpadami,

- rozbudowa istniejącego systemu gospodarki odpadami.

Główne cele gospodarki odpadami na obszarze gminy to:

- objęcie 100% mieszkańców zorganizowanym systemem odbioru odpadów,
- rozwój selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- minimalizacja udziału odpadów ulegających biodegradacji w ogólnej masie odpadów kierowanych do składowania,
- wdrażanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym metod termicznego przekształcania odpadów,
- odzysk i unieszkodliwianie odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych wytwarzanych w grupie odpadów komunalnych,
- utworzenie ponadgminnych struktur gospodarki odpadami komunalnymi, dla realizacji wspólnych przedsięwzięć (we współpracy z powiatem).

Objęcie wszystkich mieszkańców gminy zbiórką odpadów eliminuje niekontrolowane wprowadzanie odpadów komunalnych do środowiska, czyli zapobieganie powstawaniu tzw. „dzikich wysypisk”, dlatego też należy podjąć restrykcyjne działania polegające na karaniu osób i podmiotów gospodarczych składujących swoje odpady w miejscach innych niż wyznaczone do tego celu.

Studium nie przewiduje lokalizacji składowiska odpadów na obszarze gminy, zaś odpady składowane będą na składowisku zlokalizowanym poza jej granicami.

#### **5.2.h. Telekomunikacja**

Studium przewiduje rozwój sieci teleinformatycznych, w tym budowę sieci światłowodowych i objęcie nowo wyznaczonych terenów zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się na dalszy rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu oraz bezpłatnych ogólnodostępnych kawiarenek internetowych.

Wszelkie zakazy i ograniczenia określone w niniejszym studium nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

## **6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

### **6.1. Zagrożenie powodzią**

W gminie Tarczyn nie występują obszary **szczególnego zagrożenia powodzią**. Okresowo, szczególnie w przypadku nawalnych opadów lub przyspieszonych roztopów

dochodzi jednak do lokalnych podtopień w dolinach istniejących cieków. Zjawisko to ma charakter okresowy i jest charakterystyczne zwłaszcza dla okresu przedwiośnia. W celu zminimalizowania szkód powstałych w wyniku podtopień należy regularnie dbać o sprawność urządzeń melioracyjnych, które są jednym z elementów systemu infrastruktury zapobiegających powodziom. Należy również realizować budowę zbiornika retencyjnego ujętego w Wojewódzkim Programie Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego w celu ograniczenia podtopień towarzyszących często intensywnym opadom. Utrzymanie możliwie naturalnego charakteru dolin i koryt rzecznych pozwoli także na znacznie lepsze retencjonowanie wody.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## 6.2. Osuwanie się mas ziemnych

Na terenie gminy Tarczyn nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

## 7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Tarczyn nie występują tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### 7.1. Obszary wymagające rekultywacji

Na terenie gminy Tarczyn do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny eksploatacji powierzchniowej. Po zakończeniu wydobywania tereny te powinny być rekultywowane w kierunku rolnym, leśnym bądź wodnym.



## 8. Polityka planistyczna

### 8.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Głównym założeniem polityki przestrzennej gminy jest objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego jej obszaru w granicach administracyjnych. Ze względu na fakt, iż jednoczesne podjęcie procedury planistycznej dla wszystkich terenów stanowiłoby znaczne obciążenie budżetu, zakłada się sukcesywne sporządzanie opracowań. W pierwszej kolejności uwzględnić należy tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Granice tych drugich pokazane zostały na planszy Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna.

Regulacji w postaci nowego planu miejscowego mogą wymagać również tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na zabudowę a zlokalizowane w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej S7.

Na obszarze gminy nie wyznacza się terenów do przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości trybem określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami i nie przewiduje się wyznaczenia takich obszarów w planach miejscowych.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne wymagają wszystkie tereny niezabudowane wyznaczone jako kierunki rozwoju poszczególnych funkcji. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych występujących na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

### 8.2. Obszary przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczna to obszar mający szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Wspólnie użytkowana i kształtowana przestrzeń przez lokalną społeczność jest podstawą jej istnienia, integracji oraz rozwoju sąsiadujących z nią terenów.

Wyznaczony na terenie gminy obszar przestrzeni publicznej obejmuje centrum Tarczyna. Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu ochronę przed przypadkowym i niewłaściwym zagospodarowaniem. Powiązanie funkcjonalne tych terenów z otoczeniem wymaga wprowadzenia ogólnodostępnej i odpowiednio wkomponowanych elementów „małej architektury” zachęcającej mieszkańców do czynnego korzystania z jej zasobów. Obszary przestrzeni publicznej będą pełniły swoją rolę, gdy staną się częścią określonej społeczno-przestrzennie całości.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

### **8.3. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego**

W gminie Tarczyn planuje się następujące inwestycje o znaczeniu lokalnym:

- budowę, przebudowę i modernizację dróg, w tym przede wszystkim gminnych i konieczne w tym zakresie ich ukształtowanie w nowych liniach rozgraniczających stosownie do zakładanej kategorii,
- rozbudowę infrastruktury technicznej na nowo projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej,
- rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowę zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej, w tym realizację projektowanych oczyszczalni ścieków w miejscowościach Borowiec, Many, Prace Duże, Ruda, Gąski, Wola Przyrkowska, a także rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków w Pawłowicach,
- budowę i modernizację infrastruktury edukacyjnej (w tym: sal gimnastycznych i boisk przy szkołach podstawowych).

Zgodnie z przyjętą „Koncepcją programową gospodarki ściekami komunalnymi na terenie gminy Tarczyn” (2016 r.) planowana jest budowa dwóch oczyszczalni ścieków w Tarczynie i Pawłowicach lub alternatywnie budowa jednej centralnej oczyszczalni ścieków Tarczyn w Pracach Dużych. W/w lokalizacje oczyszczalni ścieków w miejscowościach Borowiec, Many, Ruda, Gąski i Wola Przyrkowska nie są brane pod uwagę i należy je wykreślić z zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie jest planowane rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na działce nr ew. 157 położonej na terenie obrębu Tarczyn, objętej II etapem zmiany Studium, planowana jest lokalizacja usług z zakresu usług użyteczności publicznej, które stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze gminy planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowę projektowanej drogi ekspresowej S7,
- przebudowę i rozbudowę pierwszorzędowej linii kolejowej nr 12 Skierniewice-Piława-Łuków (wraz z remontem przystanków),
- budowę projektowanej obwodnicy południowej miasta Tarczyna w ciągu drogi wojewódzkiej,
- realizację projektowanego zbiornika wodnego w Pawłowicach, zgodnie z Programem Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego,
- budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej NN 400 kV.

W/w budowa projektowanej obwodnicy południowej Tarczyna w ciągu drogi wojewódzkiej, zbiornika wodnego w Pawłowicach oraz dwutorowej linii elektroenergetycznej NN 400 kV nie zostały ujęte w „*Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*” (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.). W związku z powyższym należy je wykreślić z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenach objętych I etapem zmiany Studium nie jest planowane rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie jest planowane rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## 9. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i ochrony cywilnej

Wymogi obronności i obrony cywilnej zabezpiecza się poprzez:

- realizowanie zadań związanych z zapewnieniem ochrony i dostaw wody, produktów żywnościowych oraz płodów rolnych na terenie gminy uwzględniających sytuacje szczególne,
- zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach ujęć wody pitnej,
- uzbrojenie istniejącej sieć wodociągowej w hydranty naziemne lub odpowiednie zbiorniki wodne z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych,
- utrzymanie ciągłości zaopatrzenia w wodę poprzez wyznaczenie awaryjnego ujęcia, zlokalizowanego przy ośrodku zdrowia w Tarczynie,
- zapewnienie stosownej strefy ochronnej wzdłuż linii elektromagnetycznych 400 kV, 220 kV i 110 kV,

- uwzględnienie w podpiwniczeniach nowej zabudowy użyteczności publicznej lub zakładach pracy pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia,
- rozwijanie łączności informatycznej i radiowej pomiędzy wszystkimi służbami technicznymi i ratowniczymi na terenie gminy,
- utrzymanie w gotowości do użycia specjalistycznego sprzętu, materiałów i środków technicznych w razie zaistnienia potencjalnego ryzyka,
- współpracowanie komórek organizacyjnych Urzędu Miejskiego w Tarczynie ze służbami, inspekcjami, strażami, instytucjami oraz organizatorami w celu zapewnienia bezpieczeństwa imprez masowych.

## **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie I etapu zmiany Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **11. Obszary zdegradowane**

Na terenie I etapu zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

Na terenie objętym II etapem zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

### III. Podsumowanie

#### 1. Polityka funkcjonalno-przestrzenna

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości realizacji przedsięwzięć planistycznych, idei i zamierzeń rozwoju oraz ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

W trakcie opracowywania przedmiotowego dokumentu kierowano się zasadami zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczne realizowane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby umożliwić społeczeństwu stopniowe osiągnięcie poprawy jakości życia, poprzez proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług i administracji, wskazanie korzystnego techniczno-przestrzennego standardu środowiska człowieka, kształtowanie środowiska przestrzennego kreującego nowe jakościowo potrzeby i wartości społeczne,
- cele kulturowe osiągnięte przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, które chronią istniejące dziedzictwo kulturowe przed zniszczeniem lub dewastacją, poprzez powiązanie obiektów historycznych z krajobrazem naturalnym i wkomponowanie ich we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne oraz poprzez tworzenie nowych istotnych wartości kulturowych,
- cele ekologiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę poprzez zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenia, eksponowanie wartości krajobrazowych i ich harmonijne łączenie z zagospodarowaniem, tworzenie warunków zapewniających ochronę unikatowych wartości środowiska oraz umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej,
- cele ekonomiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych, podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie warunków przestrzennych

tworzących korzystne procesy, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru gminy i określono politykę funkcjonalno-przestrzenną, która jest w pełni czytelna po zapoznaniu się z rysunkiem studium (plansza „Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna”), gdzie przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów, a w tabeli pokazano oznaczenia poszczególnych obszarów. Dokładne przypisanie i określenie funkcji danego obszaru nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wymaganą w tych opracowaniach precyzją i stopniem uszczegółowienia. Wszelkie działania przestrzenne na obszarach nie objętych tzw. obowiązkiem sporządzenia planu, wymagają również wyprzedzających działań planistycznych obejmujących obowiązkowo obszar docelowy wraz ze strefą kontekstu przestrzennego.

II etap zmiany Studium wprowadza poniższe zmiany w przeznaczeniu terenów:

- działki nr ew. 190/5 (obręb Jeżewice) na teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),
- działki nr ew. 95/7 (obręb Przypki) na teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),
- działki nr 157 (obręb Tarczyn) na teren zabudowy usługowej (U). Nieruchomość ta stanowi zasób komunalny gminy Tarczyn.

## **2. Objaśnienie zmian w nowym opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji studium**

Różnice pomiędzy opracowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, a poprzednią edycją tego dokumentu, przyjętego Uchwałą Nr XVI/139/2000 Rady Gminy w Tarczynie z dnia 15 marca 2000 r. wynikają przede wszystkim z konieczności uaktualnienia zawartych danych oraz zakresu problematyki jaka powinna zostać uwzględniona w w/w opracowaniu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.).

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

- weryfikację oraz uzupełnienie terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i zagrodową,
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej jako odpowiedź na wysokie zapotrzebowanie, wyrażone we wnioskach do projektu studium, przy respektowaniu zasad ochrony wartości przyrodniczych,
- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych wykorzystujących dobre powiązanie komunikacyjne gminy,
- aktualizację danych dotyczących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych oraz infrastrukturalnych.

### 3. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

W oparciu o uwarunkowania obejmujące zakres przestrzenno-historyczny, z uwzględnieniem cech szczególnych miejsca i jego tożsamości, przyrodniczo-ekologicznych, komunikacyjnych (układ lokalny i sieć powiązań zewnętrznych), infrastruktury technicznej, infrastruktury społeczno-gospodarczej, a także według zamierzeń organów nadrzędnych oraz wskazań władz samorządu lokalnego zaproponowano koncepcję rozwoju gminy. Określa ona cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne, wskazuje kierunki rozwoju gminy na czas najbliższy i dla dalszej perspektywy czasowej. Za zasadę przyjmuje się rozwój i intensyfikację zmian zachodzących gminie przy jednoczesnej ochronie istniejących walorów. Jako wartości rozwojowe wprowadza się: stopniowe przekształcanie rozproszonej zabudowy, różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz uaktywnienie gospodarcze wyznaczonych terenów usługowych i przemysłowych. Realizacja zadań powinna obejmować różne perspektywy czasowe, niejednokrotnie determinowane czynnikami będącymi poza władzą samorządu gminy.

Koncepcja zawarta w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” wskazuje na wzrost aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmiennych uwarunkowań i potrzeb, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodniczo-kulturowe i wskazuje możliwość polepszenia warunków życia jej mieszkańców oraz podnoszenia rangi gminy w strukturze województwa.

### 4. Interpretacja zapisów i ustaleń studium

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe. Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem nie pozostawania w sprzeczności z formami określonymi w studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleń publiczną, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji a jednocześnie stanowiącą o estetyce danego terenu. Poza drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium,

w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg gminnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

## 5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to opracowanie strategiczne dla rozwoju przestrzennego gminy Tarczyn. Mimo, że nie ma ono rangi prawa miejscowego, to jednak stanowi oś systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Sformułowane zostały kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowe zasady polityki przestrzennej i zasady ochrony interesu publicznego. Stworzone zostały podstawy do koordynacji sporządzania planów miejscowych.

Podczas kolejnych etapów realizowania opracowania analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne i branżowe oraz wnioski złożone przez zainteresowanych. W ten sposób określone zostały potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i przedsiębiorców, a także zjawiska wpływające na samą przestrzeń gminy. Ustalone zostały:

- stan środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stan i faktyczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną,
- potencjał demograficzny,
- potencjał ekonomiczny i gospodarczy gminy,
- sytuacja na rynku pracy oraz problemy związane z bezrobociem.

Zebrane informacje posłużyły do przeanalizowania ich pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania gminy. Wyniki przeprowadzonych badań stanowią bazę do określenia kierunków rozwoju gminy oraz rozpoznania jej predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone tereny inwestycyjne w pełni wystarczają na zabezpieczenie potrzeb gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na długi okres, przy jednoczesnym zachowaniu walorów środowiska. W obecnej edycji studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, aby nie uległy one nadmiernej degradacji.

Realizacja ustaleń studium, wynikająca z przeprowadzonych analiz opiera się przede wszystkim na:

- stymulowaniu rozwoju gminy,



- inspirowaniu i realizowaniu programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców,
- tworzeniu infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji,
- zapewnieniu współdziałania samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim odnośnie prowadzonych analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, zagadnień jego rozwoju, styków pomiędzy gminą a gminami sąsiednimi,
- analizie i kontrolowaniu stopnia wykorzystania gruntów.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że dotychczasowe kierunki rozwoju i istniejące funkcje gminy powinny być kontynuowane, pod warunkiem zwrócenia większej uwagi na zrównoważony rozwój wszystkich z nich oraz na aktywizację mniej znaczących dotychczas funkcji, do takiego stopnia aby stały się czynnikami napędzającymi rozwój gminy Tarczyn.

II etap zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn został opracowany na podstawie Uchwały Nr XXIX/206/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/240/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 26 listopada 2020 r.

Obszary objęte opracowaniem obejmują trzy działki ewidencyjne zlokalizowane na terenie obrębów ewidencyjnych: Jeżewice, Przyпки i Tarczyn.

Poniżej zestawiono najważniejsze informacje dotyczące lokalizacji, dotychczasowego zagospodarowania, przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych oraz przyszłego przeznaczenia ustalonego w etapie II zmiany Studium:

Nr działek ew.	Pow. (ha)	Dotychczasowe zagospodarowanie	Przeznaczenie wg obowiązujących planów miejscowych	Przeznaczenia wg II etapu zmiany Studium	Uzasadnienie zmiany obowiązującego Studium
190/5 obr. Jeżewice	2,2637	Zaplecze techniczno-socjalne i składowe dla terenu górniczego Suchodół V	EK – teren eksploatacji kopalin	PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej	Potrzeba rozwoju przedsiębiorstwa zajmującego się wydobyciem kruszywa z sąsiadujących terenów górniczych
97/5 obr. Przyпки	1,12	Zabudowa produkcyjno-usługowa zlokalizowana na terenie jednostki osadniczej Przyпки	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej	Potrzeba rozwoju istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej
157 obr. Tarczyn	0,1979	Budynek mieszkalny wielorodzinny do wyburzenia. Działka położona na terenie zwartej zabudowy miasta Tarczyna, w bezpośrednim sąsiedztwie usług zdrowia.	MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	U – teren zabudowy usługowej Cel publiczny o znaczeniu lokalnym	Zwiększenie terenu usług zdrowia. Zwiększenie wysokości zabudowy usługowej do wysokości zabudowy usług zdrowia zlokalizowanych na sąsiedniej działce.