

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY TROSZYN
z dnia 2021 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą nr XIII/92/20 Rady Gminy Troszyn z dnia 24 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Troszyn przyjętego Uchwałą nr XXX/263/14 Rady Gminy w Troszynie z dnia 17 lipca 2014 r., uchwala co następuje:

I. USTALENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn, obejmujący obszary określone na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2, zwany dalej **planem**.
2. W granicach obszarów objętych planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 4;
 - 4) dane przestrzenne gml – stanowiące załącznik nr 5.
- § 2. Plan obejmuje obszary położone w obrębie ewidencyjnym Troszyn, których granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszarów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
 - 5) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej;
 - 7) przeznaczenia terenów.
2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) strefa sanitarna od cmentarza 50m;
 - 2) strefa kontrolowana od gazociągów;
3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn.zm.);
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki, jednak nie więcej niż o 1m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3m;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo literowym;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz z pozostałymi przepisami odrębnymi;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **dachach płaskich** - dach o kącie nachylenia od 0 stopni do 15°;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie i stanowią minimum 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 45% powierzchni terenu inwestycji, a dla funkcji ogólnodostępnych (np. plac zabaw) nie więcej niż 40% terenu;
- 11) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć wytwarzanie, magazynowanie i przechowywanie oraz handel produktami wyprodukowanymi w ramach prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem, że dane przedsięwzięcia nie będą zaliczały się do zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko, a przeprowadzony raport środowiskowy wykluczy negatywne oddziaływanie na środowisko dla przedsięwzięć zaliczających się do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;
- 5) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
- 8) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 9) teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;

- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) tereny publicznej ścieżki rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-R**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji o nie więcej niż 20cm;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na obszarze objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dla garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. c, ustala się:
 - a) w zabudowie usługowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - liczbę kondygnacji 1,
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - liczbę kondygnacji 1,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a i b, nie dotyczą terenów produkcyjno-usługowych, dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **US** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) **Uo** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 3) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;

- 5) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją, dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 7) dla całego obszaru objętego planem, położonego w zasięgu Głównego Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP nr 215 Subniecka warszawska) obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizowania nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlania, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz, którego obszar wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dla obszaru wymienionego w pkt 1, wskazane na rysunku planu, ustala się:
 - a) nakaz zachowania:
 - układu cmentarza (nagrobki i aleje),
 - zabytkowych nagrobków i budowli,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 10. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: **KD-Z, KD-L, KD-D, KD-R**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia, w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego, rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 11. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, wskazuje się obszary objęte ochroną prawną:

- 1) strefa kontrolowana od gazociągów, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) strefa sanitarna 50 m i 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §13 oraz wynikające z przepisów odrębnych;

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 900 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) – 1000 m²,
 - c) dla zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U) – 1500 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej (U) – 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 15 m dla zabudowy bliźniaczej,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) – 20m,
 - c) dla zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U) – 22m,
 - d) dla zabudowy usługowej (U) – 20m,
 - e) dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania, minimalna szerokości frontu działki - 12 m;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
- a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się

- 1) zakaz zabudowy i grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 5m od terenów rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 2) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej o szerokości po 6m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 3) dla pasów o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
 - c) nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej – zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody.
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów rowerowych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych o napięciu od 230 V,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø40 mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o pojemności nie większej niż 10 000 litrów;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku braku takich przepisów o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej o minimalnym Ø 80 mm,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, z jednoczesnym zakazem indywidualnych ujęć wody dla terenów znajdujących się w strefie sanitarnej 50 m oraz 150 m od cmentarza;
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych o średnicy nie mniejszej niż Ø 80 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 250 mm,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø 100 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce,

- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolami: **KD-Z, KD-L, KD-D, KD-R** powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 500m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjno-usługowych,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 600 m² terenu cmentarza, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych na terenie 1KP oraz w terenie drogi wewnętrznej 2KD-W,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
 - 4) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca do parkowania sumują się;
 - 5) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych na terenach dróg publicznych;
 - 6) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla terenów, o których mowa w pkt 3 lit. b, d, e, f, g;
 - 7) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- § 15. W planie obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z art. 35 ustawy.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków lub samodzielnych budynkach;
- 2) garaże i budynki gospodarcze, zgodnie z §6 uchwały;
- 3) miejsca do parkowania;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,0;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez dojazdy.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie pod usługi do 30% powierzchni zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) usługi nieuciążliwe.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) garaże i budynki gospodarcze, zgodnie z §6 uchwały;
 - 2) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 3) place zabaw;
 - 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,2;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) usługi drobnej wytwórczości, na terenie **1U**
 - 2) usługi publiczne;
 - 3) garaże i budynki gospodarcze, zgodnie z §6 uchwały;
 - 4) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 5) place zabaw;
 - 6) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
 - 2) wysokość budowli do 15m;
 - 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny –1,2;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej dla terenu **1U** oraz 40% dla pozostałych terenów;
 - 7) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu o nachyleniu połaci do 45°;
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, albo dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** ustala się przeznaczenie: teren usług oświaty.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: teren usług oświaty.
3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) usługi nieuciążliwe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej usług oświaty;
 - 3) hale i boiska sportowe;
 - 4) garaże i budynki gospodarcze, zgodnie z §6 uchwały;
 - 5) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 6) place zabaw;
 - 7) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 8) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny – 1,2;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu o nachyleniu połaci do 45°;
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1US, 2US, 3US**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 2) obiekty sanitarne i higieniczne;
 - 3) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, w tym obiekty tymczasowe;
 - 4) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
 - 5) trybuny sportowe;
 - 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 5 nie obowiązują ustalone w planie linie zabudowy o ile wysokość nie przekroczy 3 m oraz nie narusza to przepisów odrębnych, a także ustaleń ogólnych planu.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,8;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dopuszcza się dachy płaskie, łukowe, kopulaste albo dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez dojazdy.
- § 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Dla teren, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe:
- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
 - 2) obiekty handlu hurtowego i detalicznego;
 - 3) usługi.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
- 1) stacje paliw;
 - 2) zabudowa administracyjno-socjalna;
 - 3) obiekty i usługi z zakresu obsługi rolnictwa i komunikacji;
 - 4) miejsca postojowe, parkingi;
 - 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
 - 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) wysokość budowli do 15m;
 - 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, albo dojazdy.

- § 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Z**, ustala się przeznaczenie: teren zieleni.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe;
 - 2) place zabaw wraz z małą architekturą
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80%.
 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, albo dojazdy.

- §23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC**, ustala się przeznaczenie: teren cmentarza.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
 3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) ciągi piesze i wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) zieleń urządzoną.
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i chowaniu zmarłych.
 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, albo dojazdy.

- § 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KP**, ustala się przeznaczenie: teren parkingu publicznego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: parking.
 3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zieleń urządzona i obiekty małej architektury;
 - 2) utwardzone place.
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu.
 5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne.

- § 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających, 20,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 2. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

- § 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających, 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KD-D, 2KD-D** – szerokość 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - b) **3KD-D** – szerokość 6,9 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-W, 2KD-W**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) **1KD-W** - szerokość 11,2 m (dla części drogi znajdującej się w granicach planu) z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 2) **2KD-W** – szerokość 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-R, 2KD-R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny publicznej ścieżki rowerowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację ciągu rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających 6m.
- § 30. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
- 1) 1% dla terenów: **US, Z, ZC, KP, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-W, KD-R**;
 - 2) 20% dla terenów: **MN, MN/U, U, Uo, P/U**.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Troszyn.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....

**Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn**

**Załącznik nr 3 do
Uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Troszyn
z dnia 2021 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn
w gminie Troszyn.**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą nr XIII/92/20 Rady Gminy Troszyn z dnia 24 stycznia 2020 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od r. do r.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego uwagi.

Wójt Gminy Troszyn rozpatrzył uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia uwag.

**Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn**

**Załącznik nr 4 do
Uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Troszyn
z dnia 2021 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Troszyn rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
 - b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

.....

**Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn**

**Załącznik nr 5 do
Uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Troszyn
z dnia 2021 r.**

Dane przestrzenne gml.