UCHWAŁA NR V/29/19
RADY GMINY TROSZYN

z dnia 8 kwietnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zamość w gminie Troszyn – etap I

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 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXII/178/17 Rady Gminy w Troszynie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zamość w gminie Troszyn oraz uchwałą Nr V/28/19 Rady Gminy Troszyn z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/178/17 Rady Gminy w Troszynie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zamość w gminie Troszyn, po stwierdzeniu, że niniejszy 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 się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zamość w gminie Troszyn, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

5) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;

6) wymiarowania;

7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

1) pomnik przyrody;

2) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

3) numer AZP stanowiska archeologicznego;

4) strefę kontrolowaną gazociągu 200DN.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 20º;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:

   a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,

   b) budowli za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych;

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; powierzchnia ta podawana jest w odniesieniu do działki budowlanej;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;

6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty kultury, nauki i oświaty oraz budynki administracji publicznej i bezpieczeństwa państwa;

8) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

9) pasie technologicznym - należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach, którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNR;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;

4) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

5) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;

6) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;

7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

8) tereny łąk, zadrzewień i zakrzewień na użytkach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;

9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

11) tereny dróg publicznych klasy G (głównej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

12) tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

13) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

14) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony oraz kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

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

1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;

2) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;

3) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska oraz przyrody

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

1) MN, MNR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) MN/U, UP wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem, znajduje się fragment obiektu uznanego za pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 38 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody „Aleja Sosonowa I".

2. Dla obiektu o którym mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska". Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, będący obiektem o wartości historyczno-kulturowej, oznaczony na rysunku planu symbolem obiektu zabytkowego (dom murowany przy ul. Ogrodowej 21 - działka ewidencyjna nr 178/1). Mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 40-72/15/5, AZP 40-73/13/1, AZP 40-73/14/1, AZP 40-73/15/3, AZP 40-73/16/4), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 70 m wyznaczony na rysunku planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności w odległości 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron);

3) dopuszczenie budowy elektroenergetycznej linii wielotorowej 400 kV, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej oraz dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tej inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.

§ 15. Przez obszar przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia 200DN, wzdłuż którego oznaczono na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 6,0 m. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sieci gazowych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN, MNR, MN/U na 1000 m ^{2},

b) dla terenów UP na 1200 m ^{2},

c) dla terenów P/U, P na 2000 m ^{2};

2) minimalną szerokość frontu działki na 18,0 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75º do 90º.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny dróg publicznych klasy Z, L i D oznaczonych symbolem odpowiednio KDZ, KDL, KDD.

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Ostrowską oznaczoną symbolem KDG1 oraz ul. Słowackiego oznaczoną symbolem KDZ1.

§ 19. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

a) dla terenów MN, MNR i MN/U minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla terenów MN/U, UP, P/U minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni obiektów usługowych,

c) dla terenów P/U, P minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m2 powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 21. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) minimalną średnicę sieci wodociągowej na 90 mm,
   c) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
   d) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków:
   a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
   c) dprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) dla wnętrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;
7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów;
8) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizowania urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru dopuszczenie lokalizowania jedynie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

Rozdział 9.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 22. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek,
- dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,

- sieci gazowych,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej drogi publicznej.

§ 24. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

1) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokość 10,0 m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN1 do MN12 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) dopuszczenie utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

   b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,

   c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

   d) wysokość zabudowy do 12,0 m,

   e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

   b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

   c) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

   c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,4,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

2. Dla terenów MN8, MN9, MN10 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenu MN2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

4. Dla terenów MN1, MN7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od MNR1 do MNR6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i zabudowa zagrodowa nieprzeznaczona do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 12,0 m,

e) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º, z zastrzeżeniem lit. f,

f) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszczenie realizacji dachów płaskich;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

c) dla budynków inwentarskich zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m,

d) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,4,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

2. Dla terenu MNR2 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolem od MN/U1 do MN/U4 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

b) zakaz budowy zabudowy szeregowej i grupowej,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 12,0 m,

e) dachy, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,40,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem UP1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,4,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem P/U1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

2) dopuszczenie lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 150 m^2;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) dla zabudowy usługowej budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

c) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów do 15,0 m,

- dla zabudowy usługowej do 12,0 m,

d) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

4) wysokość budowli do 30,0 m;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,001,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem P1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 15,0 m,

c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od R1 do R36 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem od R1 do R10, od R12 do R20, R22, R24, R25, R28, R30, R34 ustala się zakaz budowy budynków.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem R11, R21, R23, R26, R27, R29, R31, R32, R33, R35, R36, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4, ustala się:

1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do 11,0 m,

c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20º do 45º, z zastrzeżeniem lit. d

d) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszczenie realizacji dachów płaskich;

2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,6,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem R11, R23, ustala się lokalizowanie jedynie zabudowy zagrodowej nieprzeznaczonej do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

5. Dla terenów R14, R26 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

6. Dla terenów R2, R3, R4, R26 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

7. Dla terenów R1, R2, R9, R13, R14 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od RZ1 do RZ24 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny łąk, zadrzewień i zakrzewień na użytkach rolnych;

2) zakaz budowy budynków;

3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

2. Dla terenu RZ15 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenów RZ1, RZ4, RZ6, RZ15, RZ16 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

4. Dla terenów RZ1, RZ9, RZ10, RZ11, RZ12 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od ZL1 do ZL18 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) zakaz budowy budynków.

2. Dla terenów ZL8, ZL13 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 13.

3. Dla terenów ZL15, ZL16, ZL17, ZL18 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem WS1 i WS2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 3;

3) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z transportem i rekreacją wodną;

4) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G (głównej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających na 25,0 m;

3) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 10, § 14.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego zmienną od 10,0 do 18,0 m.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDL1 do KDL5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDL1, KDL2, KDL3, KDL4 na 15,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego dla terenu KDL5 zmienną od 9,0 do 13,3.

2. Dla terenów KDL1, KDL5 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenów KDL1, KDL2, KDL3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicy istniejącego pasa drogowego:

a) dla terenu KDD1 zmienną od 12,1 do 12,2 m,

b) dla terenu KDD2 na 9,0 m,

b) dla terenu KDD3 na 10,0 m;

c) dla terenu KDD4 zmienną od 9,0 do 10,9 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDD5 na 10,0 m.

2. Dla terenów KDD1, KDD3 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3. KDW4 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejącej granicy pasa drogowego:

a) dla terenu KDW1 zmienną od 7,0 do 7,7 m,

b) dla terenu KDW2 zmienną od 4,3 do 8,2 m,

c) dla terenu KDW3 na 8,0 m,

d) dla terenu KDW4 zmienną od 6,9 m do 7,0 m.

2. Dla terenów KDW2, KDW4 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenu KDW1 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 15.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 40. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNR, MN/U, P/U, P w wysokości 30%;

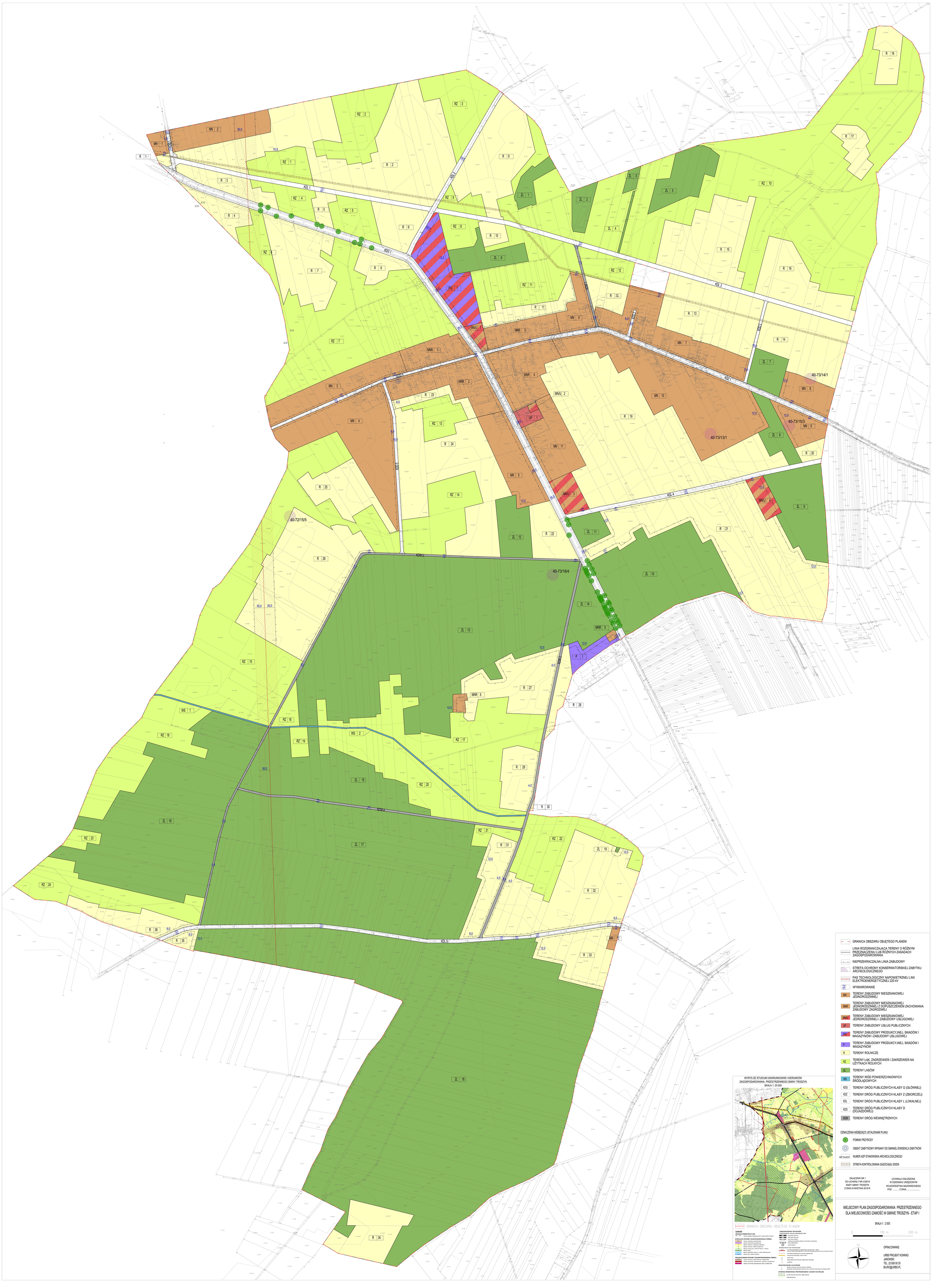
2) dla terenów oznaczonych symbolem UP, R, RZ, ZL, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW w wysokości 0,1%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Troszyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Marek Mierzejewski


R 1
MN 1
MN 2
35.0
RZ 1
RZ 2
RZ 3
R 2
R 3
R 4
RZ 4
R 5
RZ 5
R 6
RZ 6
R 7
R 8
RZ 7
MNR 1
MN 3
MN 4
R 23
RZ 13
R 24
R 25
RZ 14
40-72/15/5
R 26
ZL 12
ZL 13
40-73/16/4
RZ 15
WS 1
RZ 16
RZ 18
RZ 19
WS 2
ZL 15
RZ 20
ZL 16
RZ 23
ZL 17
RZ 24
R 36
R 35
R 34
ZL 18
KDL 1
KDL 2
KDL 3
KDL 4
KDL 5
KDG 1
KDW 1
KDW 2
KDW 3
KDW 4
KDZ 1
KDZ 2
KDD 1
KDD 2
KDD 3
PU 1
MNU 1
MNR 3
MN 6
MN 7
R 9
RZ 8
R 10
ZL 6
RZ 11
R 11
R 12
RZ 12
R 13
R 14
ZL 1
ZL 2
ZL 3
ZL 4
ZL 5
RZ 9
RZ 10
R 15
R 16
R 17
R 18
ZL 7
ZL 8
40-73/14/1
MN 8
40-73/15/3
MN 9
40-73/13/1
MN 10
MNU 2
UP 1
R 19
MN 11
MNU 3
MN 5
R 20
MNU 4
ZL 9
ZL 11
R 21
R 22
ZL 10
ZL 14
MNR 5
P 1
MNR 6
R 27
R 28
RZ 17
R 29
R 30
RZ 21
RZ 22
R 31
ZL 19
R 32
MN 12
R 33
ZL 18
35.0
70.0
25.0
12.0
6.0
4.0
2.4
2.9
10.0
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TROSZYN
SKALA 1: 20 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV
15.0
WYMIAROWANIE
MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNR
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZACHOWANIA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MNU
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UP
TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
PU
TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKIADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P
TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKIADÓW I MAGAZYNÓW
R
TERENY ROLNICZE
RZ
TERENY ŁĄK, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ NA UŻYTKACH ROLNYCH
ZL
TERENY LASÓW
WS
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDG
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY G (GŁÓWNEJ)
KDZ
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z (ZBIORCZEJ)
KDL
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
KDD
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
KDW
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
POMNIK PRZYRODY
OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
AZP 53-45/37
NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU 200DN
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR V/29/19
RADY GMINY TROSZYN
Z DNIA 8 KWIETNIA 2019 R.
UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. _____ Z DNIA _____
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI ZAMOŚĆ W GMINIE TROSZYN - ETAP I
SKALA 1 : 2 000
0
100 m
200 m
N
OPRACOWANIE:
URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
TEL. 22 839 00 35
BIURO@URBS.PL

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/29/19

Rady Gminy Troszyn

z dnia 8 kwietnia 2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowośći Zamość w gminie Troszyn - etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	12.12.2018	Radosław Suchecki ul. Słowackiego 2 07-405 Troszyn	Wskazanie obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 672	Zamość, dz. nr ew. 66/3	P/U1		X		X	Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi KDG1 oraz KDZ1. Plan nie narzuca z której drogi ma odbywać się obsługa komunikacyjna.

Załączniki

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/29/19

Rady Gminy Troszyn

z dnia 8 kwietnia 2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Troszyn postawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) – zadania własne gminy Troszyn, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy Troszyn odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.), poprzez:

1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów, pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych;

3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Troszyn.

3. Wydatki majątkowe gminy Troszyn, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Troszyn oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy Troszyn wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określone terminy rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zamość w gminie Troszyn szacuje się, że wpływy do budżetu gminy Troszyn z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 717 tys. złotych.

2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zamość w gminie Troszyn szacuje się, że wydatki poniesione przez gminę Troszyn na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, budowy dróg oraz infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 885 tys. złotych.