

**Uchwała Nr V/30/2002**  
**Rady Gminy Troszyn**  
**z dnia 8.10.2002 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Troszyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art.26, art.28 i art.36 ust.3, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), a także w związku z wykonaniem uchwały Rady Gminy Troszyn Nr IV/37/99 z dnia 14 maja 1999 r., Rada Gminy Troszyn uchwala co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Troszyn.
2. Granice obszaru objętego opracowaniem obejmują obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Rysunki planu, które są integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załączniki, wykonano:

- 1) w skali 1 : 20 000 – obszar całej gminy, dotyczący ustaleń ogólnej uchwały-zał. Nr 1,
- 2) w skali 1: 5 000 – obszary zwartej zabudowy wsi, dotyczące ustaleń szczegółowych, uchwały - zał. Nr 2 do 40.

Nr miejscowości	Nazwa miejscowości	Numer obszaru zwartej zabudowy	Nr załącznika
	Cała gmina		1
1.	TROSZYN	1	2
2.	ALEKSANDROWO	2	3
3.	BOROWCE	3	4
4.	BUDNE	4a	5
		4b	5
		4c	6
5.	CHROMANY	5	7
6.	CHROSTOWO	6	8
7.	CHRZCZONY	7	9
8.	DĄBEK	8	10
9.	DZBENIN	9	11
10.	GRUCELE	10a	12
		10b	12
11.	JANKI STARE	11	13
12.	JANOCHY	12	14
13.	KAMIENOWO	13	15
14.	KLECZKOWO	14	16
15.	KURPIE DWORSKIE	15	17
16.	KURPIE SZLACHECKIE	16	17
17.	ŁĄTCZYN	17a	18
		17b	19
		17c	19
18.	MIECZKI POZIEMAKI	18	20
19.	MIECZKI ZIEMAKI	19a	21
		19b	21

20.	MIECZKI ABRAMY	20	22
21.	MILEWO ŁOSIE	21	23
22.	MILEWO TOSIE	22	24
23.	MILEWO WIELKIE	23	23
24.	OJCEWO	24a	25
		24b	25
25.	OPECHOWO	25	26
26.	PUCHAŁY	26	27
27.	RABĘDY	27	28
28.	RADGOSZCZ	28a	3
		28b	29
29.	REPKI	29	30
30.	ROSTKI	30	31
31.	SAWAŁY	31a	32
		31b	32
32.	SIEMIĄTKOWO	32a	33
		32b	25
33.	TRZASKI	33	34
34.	WYSOCARZ	34	8
35.	ZAMOŚĆ	35a	35
		35b	36
36.	ZAPIECZNE	36	37
37.	ZAWADY	37	38
38.	ZMIJEWO ZAGROBY	38	24
39.	ŻMIJEWEK MANS	39a	39
		39b	39
40.	ŻMIJEWEK WŁOŚCIAŃSKI	40	39
41.	ŻYŻNIEWO	41a	40
		41b	40
		41c	40
		41d	38

4. Rysunki planu obowiązują w zakresie:

1) rysunek planu w skali 1 : 20 000:

- a. możliwości przeznaczenia terenów na różne funkcje,
- b. obszarów występowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów,

2) rysunki w skali 1: 5 000:

- a. przeznaczenia terenów na różne funkcje, oznaczone symbolami,
- b. przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- c. przebiegu granic zwartej zabudowy wsi,
- d. obszarów występowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów,

## ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

### § 2

#### **Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych**

1. Na podstawie przepisów dotyczących ochrony dóbr kultury:

- 1) obowiązek każdorazowego sprawdzenia aktualności rejestru zabytków, ewidencji dóbr kultury oraz AZP, przed ustalaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 2) zakaz robót ziemnych i budowlanych na obszarze obiektu archeologicznego w Rostkach, oznaczonego na rysunku planu Nr1 symbolem zabytku z Nr 5 na tle stanowiska archeologicznego.
- 3) w miejscach występowania stanowisk archeologicznych roboty ziemne i budowlane mogą być prowadzone z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących ochrony dóbr kultury,
- 4) na terenie zabytkowych cmentarzy obowiązuje zachowanie:
  - a. historycznego rozplanowania,
  - b. obiektów zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
  - c. starodrzewu.
- 5) wszelkie zmiany, które właściciel planuje w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, wymagają uzyskania zezwolenia konserwatora zabytków.

Cenne obiekty środowiska kulturowego w gminie Troszyn, wpisane do rejestru zabytków, ewidencji dóbr kultury i wykazu stanowisk archeologicznych według AZP, zamieszczono w „Wykazie obiektów środowiska kulturowego gminy Troszyn” dołączonym do niniejszej uchwały.

2. Na podstawie przepisów dotyczących geologii i górnictwa:

- 1) na terenach występowania zasobów naturalnych:
  - a. postępowanie w zakresie poszukiwania zasobów, określania ich wielkości i sposobów pozyskiwania zgodne z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
  - b. zakaz jakiegokolwiek zabudowy, z wyjątkiem zabudowy i zagospodarowania przewidzianego w koncesjach na wydobywanie tych zasobów,
  - c. zakaz zalesień przed okresem gospodarczego wykorzystania złóż,
  - d. tereny po wyrobiskach należy sukcesywnie poddawać rekultywacji z uwzględnieniem możliwości ich rekreacyjnego zagospodarowania.

3. Na podstawie przepisów o ochronie środowiska:

- 1) przestrzeganie zasady, że uciążliwość działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana,
- 2) w granicach zwartej zabudowy – zakaz lokalizacji inwestycji, które w sposób istotny oddziałują na środowisko i wymagają obowiązkowego sporządzenia prognozy ich oddziaływania na środowisko, o której mowa w art. 51, ust. 1, pkt 1 Prawa Ochrony Środowiska oraz art. 4, ust. 3, pkt 1 ustawy o wprowadzeniu ustawy – Prawo Ochrony Środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw.
- 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych,
- 4) utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działek lub zastosowanie przepustów,
- 5) umożliwienie dostępu do wód otwartych i rowów melioracyjnych stosownie do przepisów szczególnych w tym zakresie,
- 6) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko,
- 7) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, musi być zgodne z ustawami o ochronie środowiska oraz o odpadach,
- 8) stosowanie ekologicznych nośników energii do ogrzewania pomieszczeń i procesów produkcyjnych,
- 9) zachowanie starodrzewu, z wyjątkiem egzemplarzy zagrażających bezpieczeństwu.

4. Na podstawie przepisów o cmentarzach i chowaniu zmarłych
- 1) W strefie 150 m od cmentarza, zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Granica tej strefy, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, może być zmniejszona do 50 m, jeżeli na pozostałych 100 m terenu zrealizowana zostanie sieć wodociągowa i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone,
  - 2) W strefie izolacji cmentarza, o szerokości 50 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, możliwa jest lokalizacja inwestycji nie wymienionych w pkt 3,
  - 3) Wysokość obiektów lokalizowanych w strefie, o której mowa w pkt 4, nie może przekraczać jednej kondygnacji,
5. Na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
- 1) Na terenach gruntów rolnych gminy występują:
    - a. mogące generować, określane na podstawie przepisów szczególnych, ograniczenia zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, sieciowe lub punktowe elementy infrastruktury technicznej, które na rysunkach planu oznaczono symbolami. Są to:
      - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
      - magistrala przesyłu gazu o wysokim ciśnieniu,
      - transformatory słupowe,
      - studnie głębinowe,
      - przepompownia.
    - b. uwarunkowania wpływające na zakaz zabudowy gruntów rolnych (doliny rzek i cieków, występowanie zasobów naturalnych).
  - 2) Na obszarze gminy obowiązuje zakaz:
    - a. jakiegokolwiek zabudowy terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej na kompleksach gleb III klasy bonitacyjnej, o powierzchni powyżej 1 ha,
    - b. jakiegokolwiek zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej poza granicami zwartej zabudowy wsi,
  - 3) Na terenach gruntów rolnych gminy, nie wymienionych w pkt. 1) i 2), poza gruntami wyłączonymi z zabudowy ze względu na występowanie zasobów kruszyw naturalnych i torfu, możliwe są:
    - a. realizacja zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą na określonych na mapie terenach:

AG-3	– zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą na działkach już przeznaczonych na tą funkcję w dotychczasowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy i częściowo na ten cel już wykorzystywanych, położonych poza granicami zwartej zabudowy wsi,
AG-4	– związaną z aktywnością gospodarczą na nowych terenach położonych poza granicami zwartej zabudowy wsi, wymagających rozwiązania układu komunikacji i infrastruktury technicznej po zidentyfikowaniu rodzaju tej działalności. Na terenie AG-4 w miejscowości Kamienowo możliwa jest lokalizacja radiowo-telewizyjnego centrum nadawczego, po przeprowadzeniu wszystkich wymaganych przepisami prawa procedur formalno-prawnych. Możliwość lokalizacji zakotwiczeń odciągów masztów poza terenem wydzielonym liniami rozgraniczającymi.

Na wyżej wymienionych terenach możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia standardu zamieszkiwania przez właściciela nieruchomości.

b. poszukiwanie działek pod lokalizację:

- budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstw uznawanych za dział specjalny,
  - obiektów związanych z przechowywaniem i przetwórstwem,
  - obiektów, które nie mogą być realizowane w granicach zwartej zabudowy wsi (§2, ust.3, pkt. 2),
  - obiektów, które będą stanowić kontynuację zwartej zabudowy wsi, w przypadku gdy większość działek położonych w granicach zwartej zabudowy będzie zabudowana a nowe działki niezbędne do zabudowy będą przylegać do tych granic lub będą od nich oddalone nie więcej niż 30 m,
  - obiektów zabudowy rezydencjalnej i zabudowy związanej z rekreacją i lecznictwem, na działkach większych niż 3 000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia obsługi infrastruktury technicznej we własnym zakresie inwestora. Budynki lokalizowane na tych działkach muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnięty przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem.
  - boisk, strzelnic i innych podobnych obiektów nie związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej.
  - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, które, zgodnie z rozwiązaniami specjalistycznych opracowań branżowych, nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających dróg,
  - anten telefonii komórkowej, internetowej, wiatrowni itp.,
  - powiększenia granic istniejących cmentarzy lub utworzenia nowych cmentarzy poza terenami wykluczonymi z możliwości zabudowy i zmiany zagospodarowania, zgodnie z przepisami w tym zakresie.
- 4) Na terenach łąk i pastwisk położonych w dolinach cieków wodnych i obniżeń terenowych, poszukiwanie działek pod lokalizację:
- a. stawów rybnych,
  - b. zbiorników wodnych małej retencji,
  - c. urządzeń związanych z gospodarką wodną.
- 5) Na terenach lasów
- a. zakaz jakiegokolwiek zabudowy na terenach Lasów Państwowych,
  - b. możliwość włączenia powierzchni lasów prywatnych do działek zabudowy rezydencjalnej i leczniczo – rekreacyjnej po uzyskaniu zgody na zmianę ich przeznaczenia, stosownie do przepisów szczególnych w tym zakresie,
  - c. gospodarka na terenach leśnych prowadzona jest na podstawie planów urzędzenia lasów,

### § 3

#### **Parametry układu komunikacji**

1. Szerokości dróg :

- 1) istniejących - utrzymuje się w dotychczasowych liniach rozgraniczających,
- 2) przebudowywanych lub budowanych jako nowe:
  - a. KG - droga główna - 25 m a w uzasadnionych przypadkach, w terenie zabudowanym, dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości do minimum 20 m. Jeżeli warunki lokalne (np.: w obrębie zabudowy wsi Zamość) nie pozwalają na uzyskanie tej wartości to należy rozważyć możliwość utworzenia zamiennego przebiegu drogi.

- b. KZ - droga zbiorcza (obejście Troszyna) – 22 m,
  - c. KL - droga lokalna – 12 m,
  - d. KD - droga dojazdowa – 10 m,
  - e. Drogi wewnętrzne (wydzielane w trakcie zagospodarowywania terenów M,U-3) – 10 m.
2. Narożne ścięcia linii rozgraniczających, zapewniające pole widoczności:
    - 1) na skrzyżowaniach drogi głównej z drogami niższych klas – 10 x 10 m,
    - 2) na skrzyżowaniach pozostałych dróg – 5 x 5 m.
  3. Odległość elementów zagospodarowania i budowli od drogi KG w granicach zwartej zabudowy wsi:
    - 1) Zamość:
      - linia zabudowy nowych obiektów przy drodze KG – min. 15 metrów od krawędzi jezdni,
    - 2) Rabędy:
      - linia zabudowy nowych obiektów przy drodze KG – min. 20 metrów od krawędzi jezdni,
      - ogrodzenia po stronie zachodniej drogi – według istniejącej linii własności ,
      - ogrodzenia po stronie wschodniej – w odległości 20 metrów od ogrodzeń po stronie zachodniej.
    - 3) Borowce:
      - linia zabudowy nowych obiektów przy drodze KG – min. 20 metrów od krawędzi jezdni,
      - ogrodzenia – 15 metrów od krawędzi jezdni drogi KG (teren pomiędzy drogą KG a linią ogrodzenia nie jest fragmentem tej drogi).
  4. Minimalna odległość linii nowej zabudowy realizowanej w granicach zwartej zabudowy wsi od linii rozgraniczających drogi:
    - 1) stanowiącej obejście Troszyna (KZ) – 20 m,
    - 2) powiatowej (KL) – 10 m,
    - 3) gminnej (KD) – 8 m.
  5. Minimalna odległość linii zabudowy realizowanej jako uzupełniającej w granicach zwartej zabudowy wsi rozgraniczających nawiązaniu do linii zabudowy rozgraniczających sąsiedztwie.
  6. Szerokość ścieżek rowerowych:
    - 1) jednokierunkowej - 1,5 m,
    - 2) dwukierunkowej - 2,0 m.

4. Tereny kolejowe w granicach własności gruntów.

#### **§ 4**

##### **Zasady kształtowania układu komunikacji**

1. Utrzymanie w dotychczasowym przebiegu następujących dróg:
  - 1) KG – droga wojewódzka,
  - 2) KZ – droga powiatowa,
  - 3) KL – drogi powiatowe,
  - 4) KD - drogi gminne,
 oznaczonych na rysunkach planu kolorem (załącznik Nr 1) lub symbolem z numerem drogi (załączniki Nr 2 do 41).  
 Na rysunkach planu dotyczących zwartej zabudowy wsi (załączniki Nr 2 do 41), drogi zaznaczone symbolem KD, bez oznaczeń cyfrowych, są drogami gminnymi o mniejszym znaczeniu w systemie komunikacyjnym gminy.

Do niniejszej uchwały dołączono „Wykaz rodzajów i numerów dróg w gminie Troszyn”.

2. Budowa obejścia komunikacyjnego Troszyna drogą zbiorczą.
3. Zakaz zabudowy terenu przewidywanego pod obejście Zamościa.
4. Budowa nowych dróg gminnych (oznaczonych symbolem na rysunku planu), przekształconych z dotychczasowych dróg polnych następować będzie poprzez poszerzenie istniejącej drogi i nabycie niezbędnych na ten cel gruntów w drodze umowy kupna – sprzedaży.
5. Przy budowie lub przebudowie dróg należy projektować:
  - 1) stan techniczny i wyposażenie dróg według standardów ustalonych w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
  - 2) skrzyżowania z innymi drogami lub węzły drogowe jedynie w miejscach zaznaczonych na mapie,
  - 3) ścieżki rowerowe wzdłuż dróg o nasilającym się ruchu pojazdów samochodowych.
6. Zakaz urządzania nowych zjazdów na drogę KG z działek istniejącej zabudowy, nawet w przypadku możliwości budowy drugiego domu mieszkalnego na tej działce.
7. Obsługa komunikacyjna nowych działek budowlanych we wsi Borowce, położonych przy drodze wojewódzkiej w granicach zwartej zabudowy wsi, musi być zapewniona od istniejących dróg gminnych lub zaprojektowanych w tym celu dróg wewnętrznych o szerokości min. 10 metrów w liniach rozgraniczających. Niezbędne fragmenty tych dróg muszą być elementem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, w szczególności obiektów użyteczności publicznej realizowanych jako usługi publiczne lub komercyjne, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości 1 m<sup>2</sup> parkingu na 1 m<sup>2</sup> usług.
9. Tereny kolejowe pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością budowy lub rozbudowy obiektów niezbędnych do jej prawidłowego funkcjonowania. Zmiana w zakresie granic własności powoduje funkcjonowanie ustaleń przypisanych terenom kolei lub terenom bezpośrednio do niej przyległym.

## **§ 5**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Działki, na których znajdują się obiekty związane z infrastrukturą techniczną, oznaczono na rysunkach planu następująco:
  - 1) **WW** – ujęcie wody i obiekt związany z jej przesyłem i uzdatnianiem,
  - 2) **NO** – oczyszczalnia ścieków,
    - 1 – istniejąca w Troszynie,
    - 2 – projektowana w Łątczynie,
  - 3) **NU** – usuwanie odpadów,
    - 1 – wysypisko śmieci w Troszynie,
    - 2 – rezerwa terenu pod wysypisko w Trzaskach.

- 4) **G** – stacja redukcyjna gazu w Troszynie.
2. Teren działek zabudowanych obiektami związanymi z funkcjami wymienionymi w pkt.1 pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Tereny działek rezerwowanych pod sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną należy zagospodarować stosownie do pełnionych funkcji i rozwiązań zaprojektowanych w przyjętych do realizacji projektach branżowych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) w miejscowościach o zwartej zabudowie - z rozbudowywanej w miarę potrzeb komunalnej sieci wodociągowej, zaopatrywanej w wodę o jakości zgodnej z przepisami w tym zakresie. Do czasu wybudowania wodociągu komunalnego możliwość zaopatrzenia w wodę z lokalnych ujęć wody ze studni głębinowych.
  - 2) w zabudowie kolonijnej – z indywidualnych ujęć wody, z wyjątkiem tych kolonii, które leżą na szlaku sieci wodociągowej.
  - 3) przy projektowaniu obiektów i zmiany sposobu zagospodarowania terenów należy, w projekcie zagospodarowania terenu lub działki, uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów prawa w tym zakresie
4. Odprowadzanie ścieków:
  - 1) w Troszynie - do zbiorczego systemu kanalizacji komunalnej,
  - 2) w pozostałych miejscowościach - do lokalnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - 3) inne rozwiązania odprowadzania ścieków dopuszczalne w miarę powstających możliwości i rozwiązań technicznych.
5. Odprowadzenie wód deszczowych:
  - 1) w Troszynie - siecią kanalizacji deszczowej,
  - 2) w pozostałych miejscowościach – siecią rowów przydrożnych i kanałów melioracyjnych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną::
  - 1) będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych,
  - 2) w Troszynie - w miarę możliwości, z sieci kablowych realizowanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w normatywie PN-E-05100-1:1998),
  - 3) ze stacji transformatorowych oznaczonych symbolem graficznym na rysunkach planu; w przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji,
  - 4) odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg PN-E-05100-1:1998.
7. Urządzenia telefonii komórkowej:
  - 1) Orientacyjną lokalizację stacji telefonii komórkowej oznaczono symbolem graficznych na załącznikach graficznych do uchwały.
8. Zasilanie w gaz:
  - 2) przez sukcesywny rozwój sieci gazowej w gminie, zasilanej ze stacji redukcyjnej w Troszynie,
  - 3) w sąsiedztwie gazociągu należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie (Rop. Min. Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r.



w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci Gazowe – Dz. U. Nr 139, poz. 686)

9. Ogrzewanie:
  - 1) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - 2) nowe obiekty należy wyposażać w instalacje cieplne wykorzystujące ekologiczne nośniki energii cieplnej.
10. Niezbędne modernizacje sieci infrastruktury technicznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji z wyjątkiem przypadków, kiedy modernizacja sieci związana jest ze zmianą sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym, w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, przewidziano inny przebieg tych sieci.
11. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią. Inny przebieg sieci – dopuszczalny, zgodnie z ustaleniami 2, ust.4, pkt 3b oraz ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi w tym zakresie, przyjętymi na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem odpowiednich przepisów szczególnych i możliwych do realizacji rozwiązań technicznych i technologicznych.
12. Nowe obiekty związane z rozwojem infrastruktury technicznej powinny być lokalizowane na terenach komunalnych lub terenach pozyskiwanych do zasobów, zgodnie ze wskazaniem miejsca ich lokalizacji w opracowaniach branżowych dotyczących elementów tej infrastruktury.
13. W przypadku wąskich dojazdów do działek może wystąpić konieczność prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiadujących z tymi dojazdami działek.
14. Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
15. Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie, zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę tych sieci.
16. Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych i uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określonymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 6**

#### **Przeznaczenie terenów położonych w granicach zwartej zabudowy wsi na różne funkcje**

1. Ustala się następujące, według symboli naniesionych na rysunkach planu, przeznaczenie terenów pod:

KG	drogę główną
KL	drogę lokalną
KD i inne nie posiadające oznaczenia	drogę dojazdową
KK	teren kolei (PKP)
M,U-1	istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko
M,U-2	zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, zlokalizowanymi przy istniejących drogach publicznych
M,U-3	zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, których realizacja jest związana z koniecznością zapewnienia wydzielanym działkom dostępu do drogi publicznej
M,U-4	zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, których realizacja jest związana z koniecznością zapewnienia wydzielanym działkom dostępu do drogi publicznej
M,U-5	zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, których realizacja może nastąpić po wyczerpaniu innych terenów budowlanych w miejscowości Troszyn oraz jest związana z koniecznością rozwiązania układu komunikacji wewnętrznej i infrastruktury
MN,U-1	zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi nie oddziałującymi znacząco na środowisko, na już wydzielonych działkach
MN,U-2	zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę związaną z usługami komercyjnymi nie oddziałującymi znacząco na środowisko, na działkach wydzielonych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu
ML	zabudowę lotniskową
UP	zabudowę związaną z realizacją usług publicznych tzn. usług na rzecz społeczności lokalnej świadczonych przez państwowe lub komunalne jednostki budżetowe lub zakłady świadczące takie usługi na zlecenie administracji publicznej,
UK	zabudowę związaną realizacją usług komercyjnych tzn. usług lub innej działalności gospodarczej, świadczonych przez osoby fizyczne lub prawne, występujących na wydzielonej działce, nie wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 51, ust. 1, pkt 1 Prawa Ochrony Środowiska oraz art. 4, ust. 3, pkt 1 ustawy o wprowadzeniu ustawy – Prawo Ochrony Środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw.

UK,UP	Zabudowę związaną z realizacją usług komercyjnych lub publicznych w zależności od potrzeb inwestora, zgodnie z zapisami jak dla UK i UP.
AG-1	zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą na działkach już przeznaczonych na tą funkcję w dotychczasowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy i częściowo na ten cel już wykorzystywanych, położonych w granicach zwartej zabudowy wsi,
AG-2	zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą na nowych terenach, położonych w granicach zwartej zabudowy wsi, wymagających kompleksowego rozwiązania układu komunikacji i infrastruktury technicznej po zidentyfikowaniu rodzaju tej działalności
AG,U/M	zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą lub usługową, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie w związku z tą aktywnością – na terenach niezabudowanych
US	zabudowę związaną z usługami sakralnymi
IK	zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną
ZN	zieleń nie urządzoną
LS	las w miejscowości Troszyn
LSz	zalesienie w miejscowości Troszyn
LZ	zadrzewienia i zakrzaczenia w miejscowości Troszyn
ZC-1	cmentarz istniejący
ZC-2	powiększenie cmentarza
KS,UK	parkingi i usługi komercyjne związane z funkcjonowaniem cmentarza, położone w strefie ograniczonego zagospodarowania (do 50 m od cmentarza)
KS	obsługę komunikacji oraz węzły drogowe

## 2. Funkcje terenów:

- 1) **podstawowa** – oznaczona jest na rysunku zmiany planu jako symbol lub zbiór symboli rozdzielonych przecinkiem. Zabudowa może dotyczyć łącznej lub rozdzielnej lokalizacji funkcji w zakresie ustalonego przeznaczenia,
- 2) **uzupełniająca** – występuje po jako symbol funkcji po ukośniku (po symbolu funkcji podstawowej).
  - a. Lokalizacja budynku realizowanego w zakresie funkcji uzupełniającej na terenie zwartej zabudowy wsi może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej (zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce). Przy lokalizacji zabudowy mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej standard zamieszkiwania zapewnia inwestor we własnym zakresie. Lokalizacja budynków mieszkalnych na terenie zabudowy związanej z działalnością gospodarczą nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień właścicieli sąsiednich działek.
  - b. Lokalizacja, na terenach gospodarki rolnej, obiektów związanych z aktywnością gospodarczą mogącą znacząco oddziaływać na środowisko i wymagająca obowiązkowego sporządzenia raportu wpływu tej działalności na środowisko może dotyczyć jedynie terenów, na których nie występuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy.
- 3) **wykluczona w granicach zwartej zabudowy wsi** – działalność mogąca znacząco oddziaływać na środowisko wymagająca obowiązkowego sporządzenia raportu, o którym mowa w art. 51, ust. 1, pkt 1 Prawa Ochrony Środowiska oraz art. 4, ust. 3, pkt 1 ustawy o wprowadzeniu ustawy – Prawo Ochrony Środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw.

## § 7

### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:**

1. Tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **UP** uzupełniono w przypadku występowania istniejących obiektów, dodatkowym symbolem funkcji użytkowej tych obiektów, umieszczonym w nawiasach np.:
  - **O** - oświata,
  - **Z** - ochrona zdrowia,
  - **S** - sport,
  - **K** - kultura (światlica),
  - **A** - administracja,
  - **R** - remiza straży pożarnej.
2. Na terenach usług publicznych możliwa jest lokalizacja:
  - obiektów budowlanych,
  - urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dróg, przejść dla pieszych i parkingów,
  - zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, bezpośrednio związanych z funkcją terenu.
3. Przy podejmowaniu prac modernizacyjnych lub konserwatorskich w istniejących budynkach, należy podnieść standard zagospodarowania działek, na których znajdują się te budynki, stosownie do ich przeznaczenia, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zabezpieczenie odpowiedniej ilości parkingów, przejść dla pieszych i urządzenie zieleni.
4. Możliwa zmiana sposobu użytkowania budynków w przyszłości.
5. Możliwość rozbudowy istniejących budynków lub uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Nowe obiekty związane z realizacją celów publicznych mogą być realizowane na działkach będących własnością komunalną.
7. Budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągany przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem.

## § 8

### **Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady podziału terenu na działki budowlane**

1. Zabudowa związana z zamieszkaniem ludności gminy skupia się przede wszystkim w granicach zwartej zabudowy wsi.
2. Granice zwartej zabudowy wsi mogą być poszerzone jedynie w przypadku gdy większość działek położonych w granicach zwartej zabudowy będzie zabudowana a nowe działki niezbędne do zabudowy będą przylegać do tych granic lub będą od nich oddalone nie więcej niż 30 m.
3. Powiększenie zabudowy kolonijnej może nastąpić jedynie w wyniku uzupełnienia zabudowy już istniejącej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **UK**, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Tereny istniejących obiektów usług komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunkach planu symbolem **UK** uzupełniono, w nawiasach, dodatkowym symbolem istniejącej funkcji obiektów np.:
    - **H** - handel,
    - **Z** - zlewnia mleka,
    - **I** - inne.
  - 2) Na działkach lokalizacji usług komercyjnych realizowane być mogą:
    - obiekty usługowe, z możliwością realizacji funkcji mieszkalnej,
    - urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi, przejścia dla pieszych i parkingi,
    - zieleń urządzona i obiekty małej architektury.
  - 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym obiektu, w którym mieści się obecnie działalność usługowa,
    - b. kształtowanie lub podnoszenie standardu zagospodarowania terenu działki przez uzupełnienie lub budowę odpowiedniej ilości parkingów oraz zagospodarowanie działki zielenią i obiektami małej architektury.
    - c. budynki związane z realizacją usług komercyjnych muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnąć przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem.
  - 4) nowe obiekty związane z realizacją usług komercyjnych mogą być także realizowane na działkach będących własnością inwestora, przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi oraz pod aktywność gospodarczą i usługi.
5. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **M,U-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zachowanie i rewaloryzacja istniejącej zabudowy znajdującej się w odpowiednim stanie technicznym,
    - b. zmiana zabudowy lub zagospodarowania działki, na której występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków lub ewidencji dóbr kultury musi być uzgodniona z konserwatorem zabytków
    - c. możliwość zabudowy wolnych działek oraz uzupełnienia lub wymiany zabudowy i zagospodarowania terenu działek już zabudowanych, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - d. gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru obiektów istniejących w sąsiedztwie,
    - e. zakaz stosowania w nowych budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz stosowania imitacji połaci dachowych umieszczanych na ścianach.
    - f. usługi mogą być lokalizowane w lokalu budynku mieszkalnego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym,
    - g. w przypadku realizacji na działce wolnostojącego obiektu usługowego należy, doprowadzić do podniesienia standardu zagospodarowania terenu działki przez uzupełnienie lub budowę odpowiedniej ilości parkingów oraz zagospodarowanie działki zielenią i obiektami małej architektury.
    - h. Realizowane jako wolnostojące budynki usług komercyjnych muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnąć przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju

- materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem.
- i. możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.
- 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
    - b. poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m. od poziomem terenu,
    - c. w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połąci 30° do 45°,
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
      - zapewnienia obu działkom dostępu do drogi publicznej przy czym szerokość frontu nowowydzielonej działki położonej przy drodze wojewódzkiej KG nie może być mniejsza niż 30 m, przy jednoczesnym zachowaniu zasady, że na każdej z tych działek może funkcjonować tylko jeden zjazd z drogi wojewódzkiej,
      - sprawdzenia możliwości spełnienia, na obydwu działkach, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. możliwość podziału działki, na której występują obiekty umieszczone w ewidencji zabytków musi być uzgodniona z konserwatorem zabytków.
6. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **M,U-2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działek obiektami budowlanymi, może być realizowana w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu,
    - b. usługi mogą być lokalizowane w lokalu budynku mieszkalnego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym,
    - c. w przypadku realizacji na działce wolnostojącego obiektu usługowego należy zapewnić uzyskanie odpowiedniego standardu zagospodarowania terenu przez budowę odpowiedniej ilości parkingów oraz zagospodarowanie działki zielenią i obiektami małej architektury.
    - d. budynki związane z realizacją usług komercyjnych muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnany przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem.
    - e. zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych oraz stosowania imitacji połąci dachowych umieszczanych na ścianach.
    - f. możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów - w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
    - b. linia zabudowy oddalona od linii rozgraniczającej drogi – minimum 6m,
    - c. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - d. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - e. poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m. od poziomem terenu,
    - f. w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połąci 30° do 45°.
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
      - zapewnienia obu działkom dostępu do drogi publicznej,
      - możliwości uzyskania szerokość frontu działki – minimum 22 m
      - sprawdzenia możliwości spełnienia, na obydwu działkach, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **M,U-3** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa i zagospodarowanie terenu odbywać się może po:
      - przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału na działki budowlane terenu przeznaczonego pod zorganizowany proces inwestycyjny, lub
      - po zapewnieniu, przez dotychczasowych właścicieli, każdej z wydzielanych na terenie działek, dostępu do drogi publicznej,
    - b. zabudowa działek obiektami budowlanymi, realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu,
    - c. usługi lub działalność gospodarcza mogą być lokalizowane w lokalu budynku mieszkalnego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym,
    - d. w przypadku realizacji na działce wolnostojącego obiektu usługowego, należy zapewnić odpowiedni standard zagospodarowania terenu przez budowę odpowiedniej ilości parkingów oraz zagospodarowanie działki zielenią i obiektami małej architektury.
    - e. budynki związane z realizacją usług komercyjnych muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągany przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem.
    - f. zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych oraz stosowania imitacji połączeń dachowych umieszczanych na ścianach,
    - g. możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
    - b. linia zabudowy oddalona od linii rozgraniczającej drogi – minimum 6m a w miejscowości Borowce, na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej – minimum 20 m,
    - c. ogrodzenia w liniach rozgraniczających dróg a w miejscowości Borowce, na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej, w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi,
    - d. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - e. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - f. poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu,
    - g. w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. minimalna szerokość frontu działki:
      - przeznaczonej pod zabudowę jednym obiektem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym – 24 m,
      - przeznaczonej pod zabudowę kilkoma obiektami 30 m,
    - b. powierzchnia działki:
      - przeznaczonej pod zabudowę jednym obiektem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, minimum 1000 m<sup>2</sup>,
      - przeznaczonej pod kilka obiektów, minimum 1500 m<sup>2</sup>.
    - c. zapewnienie dostępu do drogi publicznej może być realizowane przez wyznaczenie dróg wewnętrznych, nie będących drogami publicznymi, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **M,U-4** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry zabudowy oraz zasady podziału gruntów na działki budowlane jak dla terenu M,U-2, bez możliwości budownictwa zagrodowego.
9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **M,U-5** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry zabudowy oraz zasady podziału gruntów na działki budowlane jak dla terenu M,U-3, pod warunkiem wyczerpania większości terenów budowlanych na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową w Troszynie.
10. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **MN,U-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zachowanie istniejących obiektów, znajdujących się we właściwym stanie technicznym,
    - b. zachowanie istniejącej linii zabudowy,
    - c. usługi mogą być lokalizowane w wydzielonym pomieszczeniu budynku mieszkalnego, po uzyskaniu odpowiednich do planowanej usługi uzgodnień z organami administracji publicznej lub na nie zagospodarowanej dotychczas działce, w budynku wolnostojącym.
    - d. zabudowa działek niezabudowanych - obiektami o gabarytach i charakterze nawiązujących do obiektów istniejących lub realizowanych w sąsiedztwie,
    - e. zakaz budowy nowych, wolnostojących budynków gospodarczych,
    - f. zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz zakaz stosowania imitacji połączeń dachowych umieszczanych na ścianach,
    - g. możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość budynku do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze,
    - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - c. minimum 40% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - d. poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
    - e. w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:  
należy zachować istniejące podziały własnościowe.
11. Na terenach oznaczonym na rysunkach planu symbolem **MN,U-2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działek obiektami w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu,
    - b. usługi mogą być lokalizowane w wydzielonym pomieszczeniu budynku mieszkalnego, po uzyskaniu odpowiednich do planowanej usługi uzgodnień z organami administracji publicznej lub na oddzielnej działce, w budynku wolnostojącym.
    - c. zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
    - d. zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz stosowania imitacji połączeń dachowych umieszczanych na ścianach,



- e. możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w przyszłości, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.
- 2) Parametry zabudowy:
- a. linia zabudowy oddalona minimum 6m od linii rozgraniczającej drogi,
  - b. wysokość budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze,
  - c. wysokość budynku usługowego – 1 kondygnacja plus użytkowe poddasze,
  - d. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
  - e. minimum 40% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - f. poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu,
  - g. w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
- a. podział terenu na działki budowlane w nawiązaniu do dróg publicznych przedstawionych na rysunkach planu.
  - b. minimalna szerokość frontu działki:
    - przeznaczonej pod zabudowę jednym obiektem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym – 20 m,
    - przeznaczonej pod zabudowę kilkoma obiektami 22 m,
  - d. powierzchnia działki:
    - przeznaczonej pod zabudowę jednym obiektem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - przeznaczonej pod kilka obiektów, minimum 1000 m<sup>2</sup>.
  - e. zapewnienie dostępu do drogi publicznej może być realizowane przez wyznaczenie dróg wewnętrznych, nie będących drogami publicznymi, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m.
12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ML** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. budowa obiektów na działce zgodnie z ustaleniami dotyczącymi funkcji terenu,
- 2) Parametry zabudowy:
- a. wysokość zabudowy: jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze.
  - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki,
  - c. poziom podłogi parteru w budynku mieszkalnym nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu,
  - d. dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
  - e. zakaz stosowania dachów pulpitowych oraz stosowania imitacji połaci dachowych umieszczanych na ścianach.
- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
- a. możliwy podział terenu na działki o powierzchni większej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b. obowiązek zapewnienia dostępu działek do dróg publicznych.
13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: **AG-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. budowa obiektów na działce zgodnie z funkcją terenu i zastosowaną technologią,
  - b. obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki,
  - c. istnieje możliwość lokalizacji mieszkania jako funkcji uzupełniającej istniejącą już zabudowę związaną z działalnością gospodarczą

- 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy, zależna od rodzaju działalności i zastosowanej technologii, nie wyższa niż 10 m,
    - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
    - c. poziom podłogi parteru w budynku mieszkalnym nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu.
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. możliwy podział terenu na działki o powierzchni dostosowanej do rodzaju projektowanej aktywności gospodarczej z zachowaniem zasady oszczędnego wykorzystania powierzchni działki,
    - b. obowiązek zapewnienia wydzielanym działkom dostępu do dróg publicznych.
14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: **AG-2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. budowa obiektów na działce zgodnie z funkcją terenu i zastosowaną technologią,
    - b. w przypadku lokalizacji inwestycji związanych z obsługą komunikacji, możliwość i sposób włączenia się do drogi wojewódzkiej należy uzgodnić z zarządcą tej drogi,
    - c. istnieje możliwość lokalizacji mieszkania jako funkcji uzupełniającej istniejącą już zabudowę związaną z działalnością gospodarczą,
    - d. obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy zależna od rodzaju działalności i zastosowanej technologii lecz nie wyższa niż 10 m,
    - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
    - c. poziom podłogi parteru w budynku mieszkalnym nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu.
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. możliwy podział terenu na działki o powierzchni dostosowanej do rodzaju projektowanej aktywności gospodarczej z zachowaniem zasady oszczędnego wykorzystania powierzchni działki i uzyskania maksimum 50% zabudowy powierzchni każdej z wydzielanych działek.
    - b. obowiązek zapewnienia wydzielanym działkom dostępu do dróg publicznych.
15. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem: **AG,U/M** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. budowa obiektów na działce zgodnie z ustaleniami dotyczącymi funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających,
    - b. lokalizacja usług oraz budynków administracyjnych i socjalnych od strony dróg,
    - c. uzupełnienie zabudowy działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - d. obowiązek kształtowania zieleni niskiej i izolacyjnej i wyposażenia terenu w odpowiednią ilość parkingów.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy:

- związanej z działalnością gospodarczą - odpowiednia do stosowanej technologii i prowadzonej działalności gospodarczej w obiektach lecz nie powodująca naruszenia interesów sąsiadów w zakresie nasłonecznienia działki i dostępu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - mieszkaniowej i usługowej – do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze,
  - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
  - c. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - d. poziom podłogi parteru w budynku mieszkalnym nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu,
  - e. w obiektach mieszkalnych:
    - dachy o nachyleniu połąci 30° do 45°,
    - zakaz stosowania dachów pulpitowych oraz stosowania imitacji połąci dachowych umieszczanych na ścianach.
- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
- a. możliwy podział terenu, stosownie do potrzeb przyszłych inwestorów z zachowaniem:
    - zasady oszczędnego gospodarowania przestrzenią,
    - zapewnienia bezpośredniego dostępu obu działek do dróg publicznych.
16. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **US** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. zachowanie istniejących obiektów kościelnych i obiektów związanych z ich obsługą ,
  - b. budowa nowych obiektów zgodnie z ustaleniami dotyczącymi funkcji podstawowej z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c. obowiązek kształtowania stosownej do funkcji terenu ilości parkingów, przejść dla pieszych i zieleni niskiej.
17. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **ZC-1** obowiązują następujące ustalenia:
- a. zachowanie cmentarzy istniejących, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących cmentarzy zabytkowych,
  - b. zagospodarowanie wolnej jeszcze części cmentarza zgodnie z planem zagospodarowania terenu, sporządzonym zgodnie z przepisami w sprawie urządzania cmentarzy, prowadzenia ksiąg cmentarnych oraz chowaniu zmarłych,
18. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **ZC-2** obowiązują następujące ustalenia:
- a. zagospodarowanie cmentarza zgodnie z planem zagospodarowania terenu, sporządzonym zgodnie z przepisami w sprawie urządzania cmentarzy, prowadzenia ksiąg cmentarnych oraz chowaniu zmarłych,
19. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **KS,UK** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. budowa obiektów na działce zgodnie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia i funkcji terenu,

- b. obowiązek kształtowania zieleni niskiej i izolacyjnej oraz wyposażenia terenu przeznaczonego pod usługi komercyjne w odpowiednią ilość parkingów.
- 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy związanej z usługami komercyjnymi – jedna kondygnacja,
    - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
    - c. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. możliwy podział terenu, stosownie do potrzeb przyszłych inwestorów z zachowaniem:
      - zasady oszczędnego gospodarowania przestrzenią,
      - zapewnienia bezpośredniego dostępu wszystkich wydzielanych działek do dróg publicznych.
20. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **UK,UP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. budowa obiektów na działce zgodnie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia i funkcji terenu,
    - b. obowiązek kształtowania zieleni niskiej i izolacyjnej oraz wyposażenia terenu w odpowiednią ilość parkingów.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy związanej z usługami komercyjnymi – jedna kondygnacja,
    - b. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
    - c. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. możliwy podział terenu, stosownie do potrzeb przyszłych inwestorów z zachowaniem:
      - zasady oszczędnego gospodarowania przestrzenią,
      - zapewnienia bezpośredniego dostępu wszystkich wydzielanych działek do dróg publicznych.
21. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **KS** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) teren zagospodarowany stosownie do przeznaczenia,
  - 2) w Troszynie możliwość zlokalizowania obiektów związanych z realizacją celu publicznego pod warunkiem możliwości zachowania warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać jednej kondygnacji,
  - 3) w Borowcach teren rezerwuje się pod przebudowę dróg gminnych w rejonie skrzyżowania z drogą KG.
22. Na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolem **ZN** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a. zachowanie istniejących terenów zieleni nieurządzonej,
    - b. zachowanie istniejących zbiorników wodnych i utrzymywanie ich jako zbiorników małej retencji wody,
    - c. zachowanie drożności cieków wodnych,

d. możliwość kształtowania przejść dla pieszych, ścieżek rowerowych lub lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowości Troszyn symbolem **LS, LSz i LZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie lub uzupełnienie istniejącego drzewostanu,
- 2) kształtowanie nasadzeń wielowarstwowych pełniących rolę izolacji terenów budowlanych od uciążliwości dróg,
- 3) właściwy dobór materiału roślinnego w zależności od warunków gruntowych.

### **§ 9**

**Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów**

1. Tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów gminy – nie ustala się.
2. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami planu, grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

## **ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 10**

**Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

– AG – 4, w wysokości 0%,

### **§ 11**

W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Troszyn, uchwalonego w dniu 19.12.1991 r. przez Radę Gminy Troszyn uchwałą Nr V/33/91, ogłoszoną w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym Województwa Ostrołęckiego Nr 9 z dnia 11.08.1992 r., poz. 40.

### **§ 12**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Troszyn.

### **§ 13**

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Troszynie  
  
**mgr Edmund Zygmunt Szablowski**