

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XII/74/25 Rady Gminy Troszyn z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także tereny, dla których trzeba wprowadzać ograniczenia w użytkowaniu.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Troszyn przyjętego Uchwałą Nr XXX/263/14 Rady Gminy Troszyn z dnia 17 lipca 2014 r.

Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie ostrołęckim, w gminie Troszyn, obrębie Kleczkowo i obejmuje część działki nr 346. Obecnie teren pozostaje głównie niezainwestowany, jednak część jest użytkowana rolniczo, wraz z zapleczem niezbędnym do prowadzenia działalności. Ustalenia opracowywanego projektu planu przewidują przeznaczenie obszaru

opracowania na tereny teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz teren lasu.

Sporządzenie planu wynika z potrzeby uregulowania stanu prawnego działki nr 346, w związku z decyzją wydaną przez Starostę Ostrołęckiego, która zezwala na zmianę klasyfikacji terenu z lasu na użytek rolny. Ponadto, rozpoczęcie prac planistycznych przyczyni się do zapewnienia ładu przestrzennego oraz pozwoli na określenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem, zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

## **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. W części graficznej planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowych terenów pod rozwój mieszkalnictwa, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych charakterystycznych dla tego obszaru;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, 8, 9 uchwały;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §13 uchwały;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 8) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione

poprzez regulacje zawarte w §13 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z dróg publicznych;

- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §13 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 27 stycznia 2026 r. ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęło ... wniosków od osób fizycznych i ... wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. Następnie projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu ... r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Troszyn ogłoszenie o konsultacjach społecznych do projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, które trwało od ... r. do ... r. w siedzibie Urzędu Gminy Troszyn. W dniu ... r. odbyły się dyżury projektanta oraz spotkanie otwarte na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia ... r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu / wniesiono ... uwag do projektu planu;
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §13 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów zabudowy, które nie będą miały negatywnego wpływu na znajdujące się wokół tereny rolne.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Troszyn*.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniem dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach drogowych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy gminy Troszyn,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Troszyn jest obecnie w trakcie sporządzania.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie planu skutkować będzie rozszerzeniem możliwości inwestycyjno-budowlanych, a w konsekwencji wpływami z podatków od nieruchomości oraz z potencjalnych opłat planistycznych i adiacenckich. Obszar opracowania znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalnego. Uchwalenie planu nie przyniesie negatywnych skutków dla budżetu gminy, ponieważ nie zostały wyznaczone tereny publiczne.

Na podstawie wyżej wymienionych informacji stwierdza się, iż przewidywany wpływ na budżet gminy będzie neutralny lub pozytywny.

**5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 27 stycznia 2026 r. Wójt Gminy Troszyn ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając minimum 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Otrzymane odpowiedzi na zawiadomienia uwzględniono w projekcie planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności wpłynęło ... wniosków od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych do projektu planu. Ponadto wpłynęło ... odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane wnioski został przygotowany projekt planu. Projekt planu nie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w prasie lokalnej ogłoszenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Troszyn (Biuletyn Informacji Publicznej), o konsultacjach społecznych do projektu planu miejscowego. W trakcie konsultacji, które miały miejsce w dniach od ... r. do ... r. w siedzibie Urzędu Gminy Troszyn odbyło się spotkanie otwarte, dyżury projektanta oraz wyznaczono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia ... r. W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

**6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Projekt planu został sporządzony dla terenu położonego w gminie Troszyn, obręb Kleczkowo. Tereny planuje się przeznaczyć głównie pod zabudowę produkcyjną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz teren lasu.

Nadrzędnym celem sporządzenia niniejszego projektu, jest dostosowanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Troszyn i uporządkowanie stanu formalnego terenów w celu realizacji inwestycji.

Sporządzenie planu umożliwi realizację bieżących celów inwestycyjnych na terenie gminy.

Wprowadzone ustalenia w projekcie planu nie zakłócą ładu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywała poprzez istniejące drogi publiczne przylegające bezpośrednio do obszaru opracowania.

Ponadto na terenach nie występują formy ochrony przyrody. W granicach opracowania występują grunty orne oraz leśne.

## **7. Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.