

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY TROSZYN z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538) w związku z Uchwałą Nr XII/74/25 Rady Gminy Troszyn z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn, **Rada Gminy uchwala co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

- § 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Troszyn przyjętego Uchwałą Nr XXX/263/14 Rady Gminy Troszyn z dnia 17 lipca 2014 r.
- § 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. 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.
- § 4. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:
- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- § 5. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazany w wybranym miejscu wymiar (w metrach): odległość usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) przeznaczenia terenów.

§ 6. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** - należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak schody jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Troszyn;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538).

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa – **RZP**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 3) teren lasu – **L**.

§ 8. W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 3) dopuszcza się prowadzenie upraw lub hodowli zwierząt na terenie 1RN.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się, w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) dla urządzeń uzbrojenia terenu ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci gazowej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej,
 - c) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 8) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych i ścieków komunalnych**:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), pod warunkiem zapewnienia ich

- okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- d) nakaz stosowania dla sieci kanalizacyjnej urządzeń zapobiegających przepływowi zwrotnemu ścieków;
- 9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach bezodpływowych i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - e) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy, który stanowią drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu miejscowego;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (RZP).

§ 13. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 14. W zakresie **stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości** ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 0,0001% dla terenów RN, L;
- 2) 30% dla terenu RZP.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości, jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1RZP** ustala się przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0001 do 0,8;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30° - 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
3. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Troszyn.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn*

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr
Rady Gminy Troszyn
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), Rada Gminy Troszyn rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XII/74/25 Rady Gminy Troszyn z dnia 28 listopada 2025 r. został poddany konsultacjom społecznym w dniach od ... do ... r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 8j ustawy, termin składania uwag określono do dnia ... r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 8j ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 346, obręb Kleczkowo, gmina Troszyn, wpłynęło ... uwag.

*Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn*

Załącznik nr 3 do
Uchwały nr
Rady Gminy Troszyn
z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) Rada Gminy Troszyn rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

*Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn*

Załącznik nr 4 do
Uchwały nr
Rady Gminy Troszyn
z dnia

Dane przestrzenne

*Przewodniczący
Rady Gminy Troszyn*