



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH GMINY GÓRZNO – SEKCJA C

KONSULTACJE SPOŁECZNE

SPORZĄDZAJĄCY:
WÓJT GMINY GÓRZNO

OPRACOWANIE:
 **IRMiR** INSTYTUT
ROZWOJU MIAST
I REGIONÓW

W SKŁADZIE:
MGR INŻ. ARCH. CEZARY MALISZEWSKI
MGR INŻ. ANNA USZKUR
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA
MGR INŻ. ZUZANNA KOPEĆ

WARSZAWA, 10.04.2026 rok

**UCHWAŁA Nr .../.../2026
Rady Gminy w Górznie
z dnia 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych
obrębach gminy Górzno – sekcja C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie uchwały nr LXI/399/2024 Rady Gminy w Górznie z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Górzno – sekcja C, zmienionej uchwałą nr XXI/142/2026 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 marca 2026 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Górzno – sekcja C nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno zatwierdzonego Uchwałą Nr LV/356/2023 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 października 2023 r., Rada Gminy w Górznie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Górzno – sekcja C, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 7;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 8;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 9.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) odległości w metrach;
- 5) granicę złoża Józefów (piaski i żwiry, nr złoża KN 20007);
- 6) granicę terenu górniczego (nr w rejestrze 10-7/15/1540);
- 7) granicę obszar górnicy (nr w rejestrze 10-7/15/1540);
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 10) granicę zasięgu ochrony alei drzew;
- 11) pas zieleni izolacyjnej;
- 12) przeznaczenia terenów wraz z symbolami, oznaczeniami graficznymi i numeracją.

§ 3. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i części nadziemnych budowli związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, okapy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, składający się z zimozielonych krzewów tworzących zwarte żywopłoty o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb pasa zieleni, przy czym dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez niezbędne dojścia i dojazdy oraz inne elementy infrastruktury związanej z przeznaczaniem terenu;
- 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 3) teren elektrowni słonecznej – **PEF**;
- 4) teren górnictwa i wydobywania – **G**;

- 5) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
 - 6) teren drogi lokalnej – **KDL**;
 - 7) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
 - 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
 - 9) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**;
 - 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
 - 11) teren zieleni naturalnej – **ZN**;
 - 12) teren niesklasyfikowany – **N**.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDZ** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolami **PEF**, **G**,
 - dopuszczonych planem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 215 Subniecka warszawska, 2151 Subniecka warszawska (część centralna), w granicach których jest położony obszar planu, poprzez:
 - a) ustalenie terenów oznaczonych symbolami **N**, **WS**;
 - b) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,
 - d) zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 14 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 3) ustala się ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.

- dla terenów oznaczonych symbolem **MNW** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **RZN** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MNW-U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **ZN** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się granicę zasięgu ochrony alei drzew (od położonego poza granicami planu pomnika przyrody – alei drzew), w którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. 1. Ustala się, zgodnie z częścią graficzną planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (od stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – nr AZP 65-73/26, położonego poza granicami planu).

2. Wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem robót ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntu w strefie, o których mowa w ust. 1 na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg oznaczone symbolami **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kolorystykę oraz pokrycie dachów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi części tekstowej planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na następujących zasadach:
 - a) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów, rowerów według wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - dla hurtowni minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych (stanowisk pracy), przy czym nie mniej niż 2 i minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 10 zatrudnionych (stanowisk pracy),
 - dla pozostałych usług handlu minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży i minimum 2 miejsca do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 2,
 - dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów oświatowych minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych (stanowisk pracy) i minimum 5 miejsc do parkowania rowerów na 1 salę lekcyjną,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 2 pokoje i minimum 1 miejsce postojowe dla autokaru na 30 pokoi,
 - dla pozostałych usług minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 i minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,
 - dla elektrowni słonecznej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu,
 - dla terenu górnictwa i wydobywania minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych (stanowisk pracy), przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu,
 - dla funkcji usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- b) należy realizować potrzeby parkingowe w obszarze tej samej działki budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liniach rozgraniczanych dróg publicznych,
- c) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną planu, że większość terenu oznaczonego numerem i symbolem **1G** jest położona w obszarze górniczym (nr w rejestrze 10-7/15/1540) i terenie górniczym (nr w rejestrze 10-7/15/1540).

2. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną planu, że większość terenu oznaczonego numerem i symbolem **1G** jest położona w granicach złoża Józefów (piaski i żwiry, nr złoża 20007).

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych numerem i symbolem:
 - a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MNW-U** – 1200 m²,
 - b) **1RZM, 2RZM, 3RZM** – 3000 m²,
 - c) **1PEF** – 72 000 m²,
 - d) **1G** – 15 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych numerem i symbolem:
 - a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MNW-U, 1RZM, 2RZM, 3RZM** – 20 m,
 - b) **1PEF** – 100 m,
 - c) **1G** – 30 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 80° do 100°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wskazuje się, zgodnie z częścią graficzną planu, strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, w której lokalizacja budynków od granicy lasu następuje z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych numerem i symbolem **1G, 1N, 2N, 1WS**.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy na terenach oznaczonych numerem i symbolem **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 1ZN**.

4. Ustala się na terenach oznaczonych numerem i symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM** realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:
 - a) terenów dróg zbiorczych oznaczonych symbolem **KDZ** łączących obszar opracowania z sąsiednimi gminami i sołectwami oraz zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
 - b) terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** łączącej obszar opracowania z centrum miejscowości Górzno i sąsiednimi sołectwami oraz zapewniającej obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
 - c) terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD** zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 110 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków oraz biologicznych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę, w granicach działek budowlanych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

- c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 160 mm oraz sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o minimalnej średnicy 90 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD** do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, do ziemi, sieci kanalizacji deszczowej – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych gazowych,
 - b) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się stosowanie wyłącznie pomp ciepła lub instalacji wykorzystujących promieniowanie słoneczne z wykluczeniem urządzeń o mocy większej niż 100 kW,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących promieniowanie słoneczne z wykluczeniem urządzeń o mocy większej niż 100 kW, z dopuszczeniem określonym w lit. c,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **PEF** dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy zainstalowanej do lub powyżej 500 kW,
 - d) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania, jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne i naziemne,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U**, **RZM** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego i podwyższonego średniego

ciśnienia, ropociągów, można realizować na każdym terenie z zastrzeżeniem § 12 i pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie jego przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi, przy czym maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MNW, MNW-U, G, PEF, RZM** – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 200 m²,
 - k) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - l) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 9 pkt 3 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - j) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²,
 - k) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°– główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, przy czym dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się również dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - l) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych § 9 pkt 3 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1RZM**, **2RZM**, **3RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej dopuszcza się 12 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3 000 m²,
 - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - j) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 9 pkt 3 uchwały,
 - k) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów służących magazynowaniu energii elektrycznej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - h) minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 72 000 m²,
 - i) dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - j) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych § 9 pkt 3 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren górnictwa i wydobywania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz eksploatacji odkrywkowej złoża,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych § 9 pkt 3 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;

- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 21. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych numerem i symbolem:
 - a) **1KDZ** – w graniach planu do 19,7 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) **2KDZ** – 20 m oraz lokalna zmiana szerokości w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) **3KDZ** – w graniach planu do 17 m zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi lokalnej w graniach planu do 1 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 23. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego numerem i symbolem:
 - a) **1KDD** – 10 m oraz lokalne poszerzenie zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) **2KDD** – 10 m oraz lokalne poszerzenie zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) **3KDD** – od 8 m do 10 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) **4KDD** – w graniach planu od 0,3 m do 0,5 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 24. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały.

§ 25. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się inne urządzenia wodne,
 - c) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
 - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

§ 26. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1N, 2N** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren niesklasyfikowany;
- 2) teren niesklasyfikowany należy rozumieć jako rów odwadniający;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się inne urządzenia wodne niekolidujące z rowem odwadniającym,
 - c) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
 - d) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
 - e) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 uchwały.

Rozdział 15

Postanowienia końcowe

§ 28. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Górzno.

UZASADNIENIE
do projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych
obrębach gminy Górzno – sekcja C

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania zabudowy została podjęta uchwała nr LXI/399/2024 Rady Gminy w Górznie z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Górzno – sekcja C, zmienionej uchwałą nr XXI/142/2026 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 marca 2026 r., zwanego dalej planem. Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy wójt gminy sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar planu składa się z sześciu części położonych w gminie Górzno, 3 z nich znajdują się w obrębie Górzno, pozostałe trzy w obrębach Górzno Kolonia, Reducin i Józefów. Łączna powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 30,5 ha. W części są to tereny rolnicze oraz grunty, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Lokalnie występują także grunty leśne. Obszar opracowania posiada częściowy dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W graniach planu występuje złoże, obszar górniczy, teren górniczy. W sąsiedztwie planu objętego załącznikiem nr 4 występuje pomnik przyrody – aleja drzew. Obszar planu jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr: 215 Subniecka warszawska, 2151 Subniecka warszawska (część centralna). W zasięgu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary obuwania się mas ziemnych.

Analizowany obszar objęty jest obowiązującą *Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzno*, zatwierdzoną Uchwałą Nr XII/62/2003 Rady Gminy Górzno z dnia 29 grudnia 2003 r., w której w większości został wskazany jako tereny rolne, dróg publicznych oraz na niewielkim fragmencie jak teren lasu.

Zgodnie z Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar zaliczono do krajobrazu o kodach: 14-318.95-028 (typ wiejski), 14-318.95-033 (typ wiejski), 14-318.95-070 (typ leśny), 14-318.95-069 (typ leśny). Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie zawiera wniosków i rekomendacji dla wyżej wymienionych typów krajobrazów.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z uzasadnieniem do ww. *Uchwały Nr LXI/399/2024 Rady Gminy w Górznie z dnia 19 kwietnia 2024 r.* celem sporządzenia nowego planu jest rewizja ustaleń obowiązującego planu, w tym ustalonych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów, a także dostosowanie ich do zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno. Kolejnym powodem są także wnioski mieszkańców. Sporządzenie nowego planu pozwoli m.in. na: opracowanie dokumentu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa oraz ww. studium, rewizję dotychczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, ocenę i korektę rozwiązań urbanistycznych, przy uwzględnieniu zapisów i rozwiązań w zakresie ładu przestrzennego, układu komunikacyjnego, a także ochrony środowiska.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno przyjęto *Uchwałą Nr LV/356/2023 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 października 2023 r.* Zgodnie ze ww. studium obszar planu jest wskazany pod następujące przeznaczenia:

- 1) M – tereny zabudowy mieszkaniowej (podstawowe kierunki przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa),
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług (podstawowe kierunki przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, z wyłączeniem usług z zakresu stacji paliw),
- 3) PEF – tereny obiektów produkcyjnych – elektrownia fotowoltaiczna,
- 4) PG – tereny eksploatacji złóż,
- 5) R – tereny rolnicze,
- 6) ZN – tereny zieleni naturalnej,

Studium dla obszaru objętego planem wskazuje również: drogę klasy zbiorczej, drogę klasy lokalnej, ciek wodny oraz obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, korytarz ekologiczny lokalny, GZWP Subniecka Warszawska (część centralna) nr 2511, GZWP Subniecka Warszawska nr 215, gleby chronione klasy III, obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, udokumentowane złoża kopalin, obszar górniczy. Ponadto studium dopuszcza utrzymanie w planach funkcji innych niż określone w studium, a wynikających ze stanu faktycznego. Studium ustala również, że w przypadku nieuzyskania zgody na etapie sporządzania planu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla obszarów wskazanych w studium, dopuszcza się pozostawienie odpowiednio terenu rolnego lub lasów w planie.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy, takie jak:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granie i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) kolorystyka oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla większości terenów;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie nie określono dóbr kultury współczesnej oraz nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych (nie wstępują one w obszarze planu).

Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;
- 3) teren elektrowni słonecznej – PEF;
- 4) teren górnictwa i wydobywania – G;
- 5) teren drogi zbiorczej – KDZ;
- 6) teren drogi lokalnej – KDL;
- 7) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;
- 9) teren zabudowy zagrodowej – RZM;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 11) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 12) teren niesklasyfikowany – N.

Z uwagi na położenie części obszaru planu w lokalnym korytarzu ekologicznym wskazano tereny z zakazem realizacji zabudowy, tj. teren zieleni naturalnej oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy, co stanowi realizację wytycznych studium (tereny oznaczone w studium symbolem R, ZN zostały wyłączone z możliwości realizacji zabudowy). Wskazana w granicach planu droga oznaczona symbolem 4KDD uwzględnia jej planowane poszerzenie do szerokości 15 m. Plan uwzględnia granicę zasięgu ochrony alei drzew położonej poza jego granicami (bezpośrednio przy wschodniej granicy planu z załącznika nr 4). Zgodnie z przepisami odrębnymi, zasięg ten obejmuje obszar w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Plan ustala granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, pasy zieleni izolacyjnej. Ponadto plan wskazuje takie elementy jak: granica złoża Józefów (piaski i żwiry, nr złoża KN 20007), granica

terenu górniczego (nr w rejestrze 10-7/15/1540), granica obszaru górniczego (nr w rejestrze 10-7/15/1540).

Cześć terenów objętych planem wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej oraz zgody Marszałka Województwa na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej. Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją z dn. 12.06.2025 r. wyraził zgodę na przeznaczenie w planie na cele nieleśne 0,0757 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębach ewidencyjnych Reducin oraz Józefów w gminie Górzno, przeznaczonych w projekcie planu pod tereny: elektrowni słonecznej (1PEF), górnictwa i wydobywania (1G), drogi dojazdowej (1KDD). Ministra Rolnictwa wyraził zgodę na przeznaczanie nierolnicze dróg publicznych ustalanych w planie. Grunty, dla których Minister Rolnictwa nie wyraził zgodny na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze zostały wskazano, zgodnie ze studium, na tereny zabudowy zagrodowej lub pozostawiono jej w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Sporządzenie planu zostało poprzedzone wizją w terenie, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, w tym stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym m. in. zabytków. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci ustalonego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Górzno ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej został udostępniony do opiniowania i uzgadniania właściwym organom oraz instytucjom.

Zgodnie z art. 8e *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Wójt Gminy Górzno przeprowadził konsultacje społeczne w formach, tj.:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od ... do ...;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu ...;
- 3)

Do projektu planu wpłynęło ... uwag, z których ... zostało ... przez Wójta Gminy Górzno. Z konsultacji społecznych sporządzono raport zawierający informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia czynności, wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Obwieszczenia, zawiadomienia, ww. raport oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie zamieszczano w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Górzno.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Rada Gminy Górzno podjęła w dniu 27 lipca 2018 r. *Uchwałę Nr XLI/266/2018 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno*. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązująca na obszarze opracowania zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzno przyjęta w 2003 r. zawiera zbyt ogólne zapisy z uwagi na fakt, że została uchwalona w oparciu o *ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Od tego czasu aktualizacji uległy także przepisy odrębne. Plan ten nie zawiera wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymaganych obowiązującą ustawą o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto część zapisów jest interpretacyjna i sprawia trudności na etapie wydawania pozwoleń na budowę. Dokumenty planistyczne opracowane na podstawie nieobowiązującej ustawy powinny być aktualizowane, jednak zgodnie z ich zapisami możliwa jest realizacja inwestycji z poszanowaniem ładu przestrzennego. Ponadto obowiązująca zmiana planu ogólnego jest nieaktualna względem polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno. Mając na względzie powyższe, sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Najważniejsze wpływy do budżetu gminy wynikające z uchwalania procedowanego planu stanowią związane są ze wzrostem możliwego do pobrania podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej. Jest to konsekwencją zakładanej zmiany przeznaczenia większości objętych planem gruntów rolnych na cele budowlane, a także gruntów leśnych na teren górnictwa i wydobywania. Z drugiej strony uchwalenie planu będzie generować koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego. W graniach planu do takich inwestycji w szczególności należy zaliczyć realizację dróg publicznych. Należy podkreślić, że w większości wskazane w planie drogi publiczne stanowią akceptację istniejących tras komunikacyjnych wraz z ich niezbędnym poszerzeniem, zapewniających zwiększenie bezpieczeństwa ich użytkowników. Wpływy i wydatki związane z uchwaleniem planu uzależnione są od tempa i stopnia zainwestowania nowych terenów inwestycyjnych, pojawią się w różnym przedziale czasowym, a ostateczne wydatki związane z uchwaleniem planu będą uzależnione od zakresu realizowanych inwestycji celu publicznego. Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wymienione aspekty, w tym szczególności porządkujący charakter planu, zaleca się jego uchwalenie.