



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
8 TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH ŁĄKI, PIASKI,
SAMORZĄDKI I WÓŁKA OSTROŻEŃSKA W GMINIE GÓRZNO**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Górzno

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2023

UCHWAŁA Nr/...../2023
Rady Gminy Górzno
z dnia 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska
w gminie Górzno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXI/150/2020 Rady Gminy Górzno z dnia 6 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska w gminie Górzno, Rada Gminy Górzno uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska w gminie Górzno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno zatwierdzonego Uchwałą Nr II/14/2014 Rady Gminy Górzno z dnia 29 grudnia 2014 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno oraz Uchwałą Nr XI/62/2019 Rady Gminy Górzno z dnia 10 września 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska w gminie Górzno, którego granice określają załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 do niniejszej uchwały, stanowiące rysunek planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska w gminie Górzno, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 9;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 10;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 11.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary w metrach;
 - 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ww. drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy, zadaszenia, jednak nie więcej niż 2 m;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją uzupełniającą przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku zagospodarowania terenu bez budynków przeznaczenie podstawowe musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku zagospodarowania terenu bez budynków przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – **RM**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MNU**;
- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**;
- 6) teren zabudowy usługowej – **U**;
- 7) tereny rolnicze – **R**;
- 8) lasy – **ZL**;
- 9) tereny rowów melioracyjnych – **WR**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 12 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD**, jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **KDZ** stanowią granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

7. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDL** i **KDD** stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
 - d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **RM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U**, **MNU** i **U/MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad jego kształtowania, ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
- a) na terenach oznaczonych symbolami MN, RM, MN/U, MNU i U/MN wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD**;
- 2) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2, 3 i 4;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 7

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

§ 9. 1. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochronnej wokół cmentarza 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od

cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 1500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem RM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 2000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MNU – 1500 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN – 1500 m²,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem U – 1900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 25 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem RM – 40 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 40 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MNU – 25 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN – 40 m,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem U – 30 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje główny wjazd na działkę:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 i MN-7 – od 30° do 150°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-3, MN-4, MN-5 i MN-6 – od 60° do 120°,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami RM-1 i RM-4 – od 30° do 150°,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami RM-2, RM-3, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-13, RM-14, RM-17, RM-18, RM-19 i RM-20 – od 75° do 105°,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami RM-5, RM-11, RM-12 i RM-16 – od 60° do 120°,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem RM-15 – od 85° do 95°,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1 i MN/U-2 – od 40° do 140°,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem MNU-1 – od 85° do 95°,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-1 – od 60° do 120°,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – od 70° do 110°.

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

Rozdział 9

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

§ 11. Ustala się zakaz realizacji zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami ZL i R, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem WR, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 oraz § 23 pkt 2.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym, zapewniające połączenie z innymi gminami;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 3) w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej terenów na zasadach określonych w pkt 2 dopuszcza się obsługę z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ, z możliwością przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla usług minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów.

3. Miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - e) nowo realizowane przewody sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,

- f) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
 - g) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i 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,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - e) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm,
 - f) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do systemu odwadniającego dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ,
 - j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - k) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz oraz budowa systemu infrastruktury gazowej:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako podziemnych, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
 - 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.
2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyjątkiem użytków rolnych klas I-III oraz terenów oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.
3. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6 i MN-7**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

- b) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - i) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11, RM-12, RM-13, RM-14, RM-15, RM-16, RM-17, RM-18, RM-19 i RM-20**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie zagrodowej w formie wolno stojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2,
 - h) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
 - i) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, remonty i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m², zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1 i MN/U-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) uzupełniające – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako nieuciążliwych,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
 - l) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, remonty i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako nieuciążliwych,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,
- k) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
- l) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, remonty, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne – w formie wolno stojącej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako nieuciążliwych,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy, mieszkalno-usługowy lub budynek mieszkalny, lub w formie budynków wolno stojących,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne jednorodzinne – 11 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako nieuciążliwych,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 10 m, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2,
 - j) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1900 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16 i R-17**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 2;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL-1 i ZL-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3 i WR-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy melioracyjne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

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

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDZ-5 i KDZ-6**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – zmienna, od 12,9 m do 17,5 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – zmienna, od 14,4 m do 16,7 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-3 – zmienna, od 16,1 m (w granicach planu) do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-4 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-5 – zmienna, od 14,4 m (w granicach planu) do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ-6 – zmienna, od 16,7 m do 16,9 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 i KDL-5**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – zmienna, od 8,3 m (w granicach planu) do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – zmienna, od 12,1 m do 13,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 – zmienna, od 10,3 m (w granicach planu) do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-4 – zmienna, od 8,3 m do 8,9 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-5 – zmienna, od 10 m (w granicach planu) do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9 i KDD-10**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna od 8,8 m (w granicach planu) do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- f) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna, od 7,6 m do 9,4 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – zmienna, od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-9 – zmienna, od 8 m do 8,2 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-10 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogę oznaczoną symbolem KDD-1 należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2 i KDW-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – zmienna, od 7,2 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 13

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, RM, MN/U, MNU, U/MN, U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

§ 29. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Górzno.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

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

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska
w gminie Górzno

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Górzno w dniu 6 listopada 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXI/150/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska w gminie Górzno. Obszar opracowania obejmuje 8 terenów o łącznej powierzchni ok. 66,5 ha. W większości są to niezainwestowane dotąd tereny rolnicze położone wzdłuż dróg powiatowych i gminnych. Lokalnie występują także grunty leśne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacji sanitarnej.

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, lokalnie wskazano tereny lasów, wyznaczono także układ komunikacyjny.

Wedle analizy zasadności w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 8 terenów w obrębach geodezyjnych Łąki, Piaski, Samorządki i Wólka Ostrożeńska w gminie Górzno i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru wynika z potrzeb mieszkańców, w szczególności dotyczących możliwości lokalizowania zabudowy. Ponadto pozwoli uporządkować zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno przyjętym Uchwałą Nr II/14/2014 Rady Gminy Górzno z dnia 29 grudnia 2014 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno oraz Uchwałą Nr XI/62/2019 Rady Gminy Górzno z dnia 10 września 2019 r., obszar opracowania stanowi w zależności od terenu: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usług nieuciążliwych, teren zabudowy produkcyjnej, usług uciążliwych, składowania i magazynowania, teren zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, tereny produkcji rolnej (głównie grunty orne) i las, wyznaczono również układ komunikacyjny. W zależności od przeznaczenia terenu określone zostały funkcje możliwe do realizacji oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Ustalenia przyjęte w planie nie naruszają aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. studium. Z uwagi na występowanie gruntów rolnych klasy III, część terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie

wyraził zgody, o której mowa powyżej, w związku z tym tereny te w zależności od przeznaczenia w studium wyznaczono w planie jako tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej. W planie nie określa się także sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż mowa w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), tj. wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, tereny rolnicze, lasy, tereny rowów melioracyjnych oraz tereny komunikacyjne – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i tereny dróg wewnętrznych. Uwzględniono również położenie fragmentu obszaru opracowania w strefie ochronnej wokół cmentarza 150 m. Część działek przeznaczonych w planie pod zabudowę i drogi wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów

architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu 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 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. 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 technicznej i komunikacyjnej 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) 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 2022, poz. 1029, z późn. zm.).

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

W dniach od r. do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag.

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 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 2022, poz. 1029, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Gminy Górzno, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), 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 obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno. Mając na względzie powyższe, sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów. W planie ustalono także zagospodarowanie terenów o funkcji publicznej z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że w perspektywie długoterminowej uchwalenie sporządzonego planu będzie korzystne dla gminnego budżetu. Największe wydatki natomiast związane będą z realizacją infrastruktury technicznej i dróg publicznych, mogą one obciążyć budżet zanim zaczną do niego docierać większe wpływy.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.