

UCHWAŁA NR

RADY GMINY W GÓRZNIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Gąsów – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz tereny produkcyjno – usługowe.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 o samorządzie gminnym (tj. Dz.U z 2025 r., poz.1053 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Gminy w Górznie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/92/2025 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Gąsów – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz tereny produkcyjno – usługowe, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno przyjętego uchwałą Nr LV/356/2023 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 października 2023 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Gąsów – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz tereny produkcyjno – usługowe, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

§2.

1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasad kształtowania krajobrazu.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) oznaczenie literowe z numerem wyróżniającym teren funkcjonalny.

§4.

1. Ustala się klasy przeznaczenia terenów:

- 1) teren produkcji lub teren usług – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **P- U**;
- 2) teren górnictwa lub wydobywania – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **G**;
- 3) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **KDD**.

§5.

1. Ileż w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski — należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) główne połacie dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 3) teren — należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem alfanumerycznym, któremu zostało przypisane przeznaczenie.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem.

§6.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 2) Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 3) Dla źródeł ciepła wykorzystujących paliwa wymagane jest stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania, charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.

§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:

1. tereny oznaczone symbolami: **1G** i **2G** położone są w granicach udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Gąsów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Przez tereny oznaczone symbolem: **1G** i **2P-U**, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa, dla którego wyznaczono, zgodnie z rysunkiem planu na terenach: **1G**, **1P-U**, **2P-U**, **1KDD** i **2KDD** strefy kontrolowane o szerokości 14 m, 30 m, 50 m i 65 m. Oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu. Nakazuje się:
 - 1) Wszelkie prace w strefach kontrolowanych gazociągu mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym indywidualnym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz – System S.A. Oddział w Rembelszczyźnie,
 - 2) Na etapie projektowania inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie gazociągu oraz jego strefy kontrolowanej, przed uzyskaniem wymaganych zgód i pozwoleń należy wystąpić do wymienionego w pkt.1 operatora o uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu oraz ewentualnych zbliżeń i/lub skrzyżowań towarzyszącej infrastruktury technicznej, w tym dróg z gazociągiem wysokiego ciśnienia.
2. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w związku z występowaniem w granicach planu urządzeń melioracji wodnych (w postaci rurociągów oraz podziemnej sieci drenarskiej- rurociągi drenarskie).

§9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **P-U**: 2000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **G**: 2500 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **P-U** lub **G** : 30 m
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dróg wewnętrznych.

§10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogi publiczne zlokalizowane w obszarze i poza granicami planu.
3. Dopuszcza się wydzielenie oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych na wszystkich terenach, w tym również nie będących drogami.
4. Ustala się minimalną szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych: 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, nie mniejszych niż 13,5 m x 13,5 m. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne lub wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

§11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. Obszar planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie, dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie sieci infrastruktury technicznej powiązanej z istniejącym systemem.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
5. Ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania. W przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.
7. Ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 160 mm dla sieci (systemów) grawitacyjnych i minimalnej średnicy 32 mm dla sieci (systemów) ciśnieniowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o min. średnicy 63 mm lub ze źródeł indywidualnych;

- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
9. Wody opadowe i roztopowe, nie wymagające oczyszczenia lub odpowiednio oczyszczone, należy maksymalnie zagospodarować w miejscu występowania z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenów, a w przypadku braku możliwości spełnienia tego warunku dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.
10. Zasilanie energetyczne obszaru objętego planem: z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
11. Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej podziemnej sieci telekomunikacyjnej.
12. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą; wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego oraz dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii, w szczególności; pomp ciepła, kolektorów słonecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§12.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1 P-U, 2 P-U**:

1. Przeznaczenie: teren produkcji lub teren usług. Dopuszcza się produkcję przemysłową, składy i magazyny, usługi rzemieślnicze, usługi transportowe, usługi związane z mechaniką pojazdową, usługi handlu. Dopuszcza się budowę budynków, wiat, budynki garażowe lub gospodarcze, zgodne z przeznaczeniem terenu i w celu niezbędnego zagospodarowania, infrastrukturę techniczną, w tym uzbrojenie terenu, dojścia i dojazdy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) ustala się zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów w budynkach i budowlach oraz wykończenia elewacji:
 - a) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, cegłą, dopuszcza się wykończenie elewacji okładzinami z blachy, tworzyw sztucznych;
 - b) ustala się pokrycie dachów materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w kolorach od brązu do czerwieni oraz w odcieniach szarości; a także pokryciami bitumicznymi w przypadku dachów płaskich;
 - 2) obowiązuje lokalizowanie budynków i budowli z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, poza którą nie mogą one być sytuowane, z wyłączeniem:
 - a) podziemnych części budynków i budowli znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linie zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - c) daszków nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m.

- d) utwardzeń powierzchniowych, dojazdów i miejsc parkingowych.
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, jej remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami miejscowego planu.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna : 0,00
 - b) maksymalna: 2,1
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2
 - 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00
 - b) maksymalny: 0,7
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania przez samochody:
 - a) 1 dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - c) 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż jedno miejsce, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych dla obsługi inwestycji jest większa niż 6.
 - 6) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - b) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji : 10,0 m;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:3;
 - d) dachy głównych połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 35°.
 - 7) maksymalna wysokość budowli: 20 m.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 10.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
- 6. Pozostałe ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej : 2000 m².
 - 2) ustalona powierzchnia działki w pkt.1 nie dotyczy podziału w celu powiększenia działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną.

§13.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1G, 2G, 3G**:

- 1. Przeznaczenie: teren górnictwa lub wydobywania, dopuszcza się powierzchniową eksploatację kruszywa, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także tymczasowe obiekty budowlane, w tym mieszczące pomieszczenia biurowe,

socjalne, place manewrowe, miejsca postojowe, parkingi, przeznaczone do rozbiórki po zakończeniu eksploatacji złoza i urządzenia towarzyszące, niezbędne do realizacji funkcji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zasady dotyczące kolorystyki dachów w tymczasowych budynkach i budowlach oraz wykończenia elewacji: dowolne;
 - 2) ustala się pokrycie dachów tymczasowych budynków i budowli materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w dowolnym kolorze.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **1G i 2G** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania przez samochody:
 - a) 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - b) 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż jedno miejsce, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych dla obsługi inwestycji jest większa niż 6.
 - 4) gabaryty tymczasowych budynków:
 - a) maksymalna wysokość: 10 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
 - c) dachy głównych połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 35°.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 10.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
6. Pozostałe ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500m²;
 - 2) ustalona powierzchnia działki w pkt.1 nie dotyczy podziału w celu powiększenia działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną.

§14.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD**:

1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej. Dopuszcza się chodniki, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi oraz infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) droga publiczna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§15.

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów: **1-2 P-U, 1-3 G**: 30 %.
- 2) dla terenów **1-3 KDD**: 0%

§16.

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