



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ OBRĘBU UNIN

PONOWNE KONSULTACJE SPOŁECZNE



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 Uszkuć
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2026

UCHWAŁA Nr/...../2026
Rady Gminy w Górznie
z dnia 2026 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
północno-zachodniej obrębu Unin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), 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 IV/24/2024 Rady Gminy w Górznie z dnia 9 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północno-zachodniej obrębu Unin, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części północno-zachodniej obrębu Unin 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 części północno-zachodniej obrębu Unin, zwany dalej planem, którego granice określono w części graficznej 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 załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. 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) granicę administracyjną gminy Górzno;
- 5) stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej;

- 7) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 8) pasy zieleni izolacyjnej;
 - 9) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 10) kapliczkę ujętą w gminnej ewidencji zabytków;
 - 11) wymiary w metrach;
 - 12) przeznaczenia terenów wraz z symbolami, oznaczeniami graficznymi i numeracją.
2. Granica administracyjna gminy Górzno stanowi oznaczenie informacyjne w części graficznej planu.

§ 3. Ilekroć 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, 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 wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb pasa zieleni;
- 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, a w przypadku zagospodarowania terenu bez budynków przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie działki budowlanej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **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

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 3) teren usług lub produkcji – **U-P**;
- 4) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych – **UH-UL**;
- 5) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 6) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej – **KDD**;

8) teren komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**;

9) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych numerami i symbolami 1KDZ i 2KDZ jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych numerami i symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 1KP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

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) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - e) garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - f) przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych numerami i symbolami 1UH-UL, 2UH-UL, 1U-P i 2U-P;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) 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:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do ziemi,
 - c) zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;

- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków, którego ochronę ustala się poprzez określone w planie przeznaczenia terenów, a także zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu kształtujące ład przestrzenny.

2. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom nr 94 (drew.);
- 2) dom nr 103 (drew.);
- 3) dom nr 109 (drew.);
- 4) dom nr 115 (drew.);
- 5) dom nr 119 (drew.);
- 6) dom nr 133 (drew.).

3. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu kapliczkę przydrożną (mur.) ujętą w gminnej ewidencji zabytków.

4. W celu ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala się:

- 1) zachowanie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym ich historycznej formy architektonicznej, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) przy pracach remontowych uwzględnienie identycznego materiału z jakiego powstał budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zachowanie kapliczki z uwzględnieniem historycznych cech stylistycznych obiektu;

4) wszelkie prace i roboty budowlane związane z zabytkiem mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

5. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej.

6. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 5, zakazuje się:

- 1) pozyskiwania kruszywa;
- 2) lokalizacji urządzeń wodnych, stawów oraz urządzeń melioracyjnych;
- 3) zalesiania;
- 4) karpowania;
- 5) niwelacji terenu polegającej na usunięciu wierzchnich warstw gruntu.

7. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 5, dopuszcza się pozostałą działalność inwestycyjną pod warunkiem zachowania zasobów dziedzictwa archeologicznego.

8. Zagospodarowanie terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 5 – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem KP stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) nakaz oświetlenia ciągów komunikacyjnych z zastosowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;
- 3) 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.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;

- 6) linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) maksymalnej liczby kondygnacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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 numerami i symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW – 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1MNW-U, 2MNW-U i 4MNW-U – 1200 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 3MNW-U – 1000 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1UH-UL i 2UH-UL – 2000 m²,
 - e) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1U-P i 2U-P – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW – 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U – 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1UH-UL i 2UH-UL – 40 m,
 - d) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1U-P i 2U-P – 50 m,
 - e) dla terenów, o których mowa w lit. a-d dla działek narożnych lub położonych na załamaniu dróg dopuszcza się dowolną szerokość frontu działki;
- 3) dla terenów, o których mowa w pkt 1 i 2 kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 85° do 95°, przy czym dla działek narożnych lub położonych na załamaniu dróg dopuszcza się kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 20° do 160°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:
 - a) dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - b) dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - c) dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - d) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem KP;

- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi oznaczone numerami i symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL;
 - 3) drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDZ stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym, zapewniające połączenie komunikacyjne z innymi gminami oraz obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 4) droga lokalna oznaczona numerem i symbolem 1KDL zapewnia połączenie komunikacyjne z inną gminą oraz obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 5) drogi lokalne oznaczone numerami i symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
 - 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony numerem i symbolem 1KP stanowi element komunikacji zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu;
 - 7) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi w części graficznej planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 9) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 8 z innymi drogami, ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m.
2. Należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w następującej ilości:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 2) 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);
 - 3) 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;
 - 4) dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) 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;
 - 6) dla hoteli i pensjonatów minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 2 pokoje i minimum 1 miejsce postojowe dla autokaru na 30 pokoi;
 - 7) dla warsztatów samochodowych minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko obsługi;
 - 8) 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;
 - 9) dla magazynów, zakładów produkcyjnych 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);
 - 10) dla elektrowni słonecznych minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych;

11) dla funkcji usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Potrzeby parkingowe obiektu budowlanego należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 10

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

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady 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 sieci wodociągowej,
 - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 110 mm,
 - c) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na terenach oznaczonych symbolem U-P na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 160 mm;
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków oraz oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem KP do kanalizacji deszczowej, kanałów krytych, dołów chłonnych, rowów otwartych lub zbiorników retencyjnych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) dla drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDZ dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych innymi urządzeniami do odwodnienia dróg, z możliwością odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejących w terenie rowów, które nie stanowią odrębnych działek ewidencyjnych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, dołów

chłonnych, kanałów krytych, rowów otwartych lub do ziemi, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

- 5) zaopatrzenie w gaz oraz budowa systemu infrastruktury gazowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane przewody gazociągów średniego ciśnienia 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, z dopuszczeniem określonym w lit. c,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami UH-UL i U-P,
 - d) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,
 - c) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się stosowanie wyłącznie instalacji wykorzystujących promieniowanie słoneczne z wykluczeniem urządzeń o mocy większej niż 100 kW, z dopuszczeniem określonym w lit. d,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami UH-UL i U-P;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - 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,
 - na terenach oznaczonych symbolami UH-UL i U-P na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 9) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z 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 11

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW** 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - i) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
 - j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1MNW-U, 2MNW-U i 4MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
 - c) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2,

- budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
- k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
- l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 15. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **3MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
 - c) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2,
 - budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12° dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1U-P** i **2U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej, przemysłu portowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, z dopuszczeniem określonym w lit. g,
 - g) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: maszty, wieże, o maksymalnej wysokości 35 m od poziomu terenu,
 - h) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - i) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1U-P, zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w docelowym obrysie koron drzew i nasadzeń krzewów pas zieleni izolacyjnej nie może być węższy niż 10 m,
 - j) zakazuje się lokalizowania biogazowni,
 - k) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
 - l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1UH-UL** i **2UH-UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren elektrowni słonecznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - i) ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym:

- w docelowym obrysie koron drzew i nasadzeń krzewów pas zieleni izolacyjnej nie mogą być węższy niż 10 m,
- dopuszcza się poprzeczne przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez niezbędne dojścia i dojazdy,
- j) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
- k) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDZ – od 9,7 m do 11,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDZ – do 13,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 19. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL** i **4KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDL – 14 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDL – 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDL – 14 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KDL – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 20. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** i **7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogijazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDD – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDD – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDD – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

- d) drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KDD – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) drogi oznaczonej numerem i symbolem 5KDD – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) drogi oznaczonej numerem i symbolem 6KDD – 8 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) drogi oznaczonej numerem i symbolem 7KDD – 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerami i symbolami **1RZM** i **2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie zagrodowej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - budynków inwentarskich – 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - i) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - j) ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w docelowym obrysie koron drzew i nasadzeń krzewów pas zieleni izolacyjnej nie może być węższy niż 5 m,
 - k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy i spadku dachu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a nadbudowy z uwzględnieniem określonego w planie spadku dachu i pozostałych ustaleń,
 - l) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

- m) na terenie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 7 ust. 4,
- n) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, 3 i 4;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 12

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, U-P, UH-UL, RZM – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 13

Postanowienia końcowe

- § 24.** 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części północno-zachodniej obrębu Unin

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy w Górznie w dniu 9 sierpnia 2024 r. podjęła Uchwałę Nr IV/24/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północno-zachodniej obrębu Unin.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 95 ha jest położony w miejscowości Unin, przy granicy administracyjnej z gminą Garwolin, w rejonie dwóch dróg powiatowych. W większości stanowi niezainwestowane dotąd tereny rolnicze, jedynie na południu analizowanego obszaru występuje zabudowa zagrodowa, a także pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne w części wschodniej. Obszar opracowania posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji sanitarnej poprowadzonej w drogach powiatowych.

Wedle uzasadnienia do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północno-zachodniej obrębu Unin, celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną przewidzianą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

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 teren rolny. W południowej części obszaru opracowania wyznaczono teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, a we wschodnim fragmencie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych. Ponadto wyznaczono układ dróg, w tym projektowaną drogę dojazdową i ciąg pieszo-jezdny. Wskazano także strefy ochrony konserwatorskiej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno przyjętym Uchwałą Nr LV/356/2023 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 października 2023 r. obszar objęty opracowaniem stanowi w większości teren zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczono także teren zabudowy mieszkaniowej lub usług oraz teren produkcyjno-usługowy wraz ze strefami zieleni izolacyjnej w północnej części analizowanego obszaru. Na terenie produkcyjno-usługowym jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia wskazano m.in. rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Wskazano również układ dróg, w tym istniejące drogi powiatowe jako drogi zbiorcze oraz projektowane drogi klasy lokalnej i dojazdowej, a także obszar i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w ww. studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. 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 2026 r., poz. 538), tj. wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, a także przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń, niepowodujących zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, przeważająca część obszaru opracowania znajduje się w krajobrazie wiejskim – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (kod krajobrazu – 14-318.79-036), a południowy fragment w krajobrazie wiejskim – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (kod krajobrazu – 14-318.79-063). Dla ww. krajobrazów w audycie nie określono wniosków i rekomendacji. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

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 2026 r., poz. 538), w nawiązaniu do 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), w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

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.

Najważniejszy wpływ na finanse publiczne - budżet gminy, będzie miał wzrost wpływu z tytułu podatku od nieruchomości wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów na cele budowlane, opłata planistyczna w przypadku sprzedaży gruntów, związana ze wzrostem wartości nieruchomości oraz ewentualna opłata adiacencka. Ponadto plan będzie generował koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie części terenów wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną Decyzją Nr 44/2025 z dnia 21 maja 2025 r., znak: RW-RM-II.7151.46.2025.KJ.

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 ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do 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), 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, poz. 1112, 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.

Zgodnie z art. 8e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Wójt Gminy Górzno przeprowadził konsultacje społeczne w terminie od 09.06.2025 r. do 14.07.2025 r., w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od 09.06.2025 r. do 14.07.2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, które odbyło się w dniu 24.06.2025 r. o godz. 19:00;
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego, w dniu 17.06.2025 r. od godz. 15:40.

Do projektu planu wpłynęło 18 uwag, z których 4 zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Górzno, 4 uwagi nie zostały uwzględnione, a pozostałe zostały uwzględnione częściowo.

W wyniku uwzględnienia części uwag, projekt planu został ponownie przedłożony do konsultacji społecznych, w terminie od 20.10.2025 r. do 24.11.2025 r., w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od 20.10.2025 r. do 24.11.2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, które odbyło się w dniu 06.11.2025 r. o godz. 16:00-18-00;
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego, w dniu 27.10.2025 r. w godz. 15:30-16:30.

Do projektu planu wpłynęło 5 uwag, wszystkie z nich zostały przez Wójta Gminy Górzno uwzględnione częściowo.

W wyniku wprowadzenia zmian, projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Powiatowym Zarządem Dróg w Garwolinie.

Następnie projekt planu został ponownie poddany konsultacjom społecznym, w terminie od 2026 r. do 2026 r., w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od 2026 r. do 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, które odbyło się w dniu 2026 r. o godz.;
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego, w dniu 2026 r. w godz.

Do projektu planu wpłynęło uwag, z których zostały przez Wójta Gminy Górzno

Z konsultacji społecznych sporządzono raport zawierający informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia czynności, wykazy uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach poszczególnych konsultacji.

Ogłoszenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane w BIP 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 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, poz. 1112, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

Rada Gminy Górzno, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), 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.

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.