



**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
w poszczególnych obrębach gminy Górzno
– sekcja D**

TEKST PLANU

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska	MA/021/22	
inż. Emilia Dziubak		

Sierpień 2025r.

**Uchwała Nr
Rady Gminy w Górznie
z dnia**

**Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego**

.....

Uchwała Nr

Rady Gminy w Górznie

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z uchwałą Nr VII/48/2024 Rady Gminy w Górznie z dnia 15 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Górzno – sekcja D, stwierdzając, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno, przyjętego uchwałą Nr LV/356/2023 Rady Gminy w Górznie z dnia 27 października 2023 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy wstępne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Górzno – sekcja D, zwany dalej planem, w granicach określonych w części graficznej planu.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:1000, stanowiącym załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto, załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 12;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 13.

§ 2

1. Przedmiot i zakres planu.

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub dopełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **budynek związany z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynek inwentarski, składowy, gospodarczy;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych
- 12) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie przetwórstwa przemysłowego, sprzedaży paliw, magazynowania oraz usług.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiarowanie w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego będącego w ewidencji zabytków;
 - 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **13MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN-U**;
 - 3) tereny usług – oznaczone symbolami od **1U** do **2U**;
 - 4) teren produkcji lub usług – oznaczone symbolem **1P-U**;
 - 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczone na rysunku planu symbolem **1RN**;
 - 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **5WS**;
 - 7) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDZ** do **2KDZ**;
 - b) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**;
 - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
 1. minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
 2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
 - 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
 4. kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 5. maksymalną wysokość zabudowy;
 6. geometrię dachu;
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych sytuowania budynków.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.

4. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy w ramach jej dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Budowę:
 - 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
 - 3) dróg wewnętrznych;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) małej architektury;
 - 6) oświetlenia;
 - 7) urządzeń budowlanych;traktuje się, jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach, jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w odległości równej lub mniejszej niż 12 m od granicy (konturu) lasu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych budynków i ich usytuowania w szczególności z zakresu ich usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.
8. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:
 - 1) okapów i gzymsów – o 0,80 m;
 - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30 m.
9. Ustala się, że wysokość nowych budynków mieszkalnych w plombach wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna nawiązywać gabarytami do sąsiednich budynków całkowitą wysokością, poziomem zerowym, formą dachu, nachyleniem połaci dachowych, linią gzymsu, okapu, kalenicy.
10. Należy zapewnić miejsca parkingowe według §17.
11. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:
 - 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala następujące zasady:

- 1) na obszarze opracowania wskazuje się następujące obszary chronione:
 - a) pomnik przyrody, który stanowi Aleja drzew, zlokalizowana przy dz. ew. nr 236 w obrębie Górzno-Kolonia;
 - b) lokalne korytarze ekologiczne;

- 2) zasady ochrony obszarów wymienionych w pkt. 1 a), b) – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz aktami prawnymi dotyczącymi ww. terenów chronionych.
- 3) cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) – obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne oraz dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 8

Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN-U – wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakazuje się wprowadzenie zabezpieczeń technicznych zmniejszających uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 5) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 8) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych.

§ 11

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.
3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

§ 13

1. Ustala się ochronę zabytku nieruchomego - alei dojazdowej z XVII-XIXw., w miejscowości Górzno-Kolonia, wpisanego do rejestru zabytków nr A-438 z 12.10.1994r. oraz do gminnej ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 65-73/20, wpisanego do ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
3. W odniesieniu do zabytku nieruchomego oraz archeologicznego, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14

1. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD 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;
 - 1) 3) zagospodarowanie obszaru 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..

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 16

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym obszarze planu, zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w granicach planu:
 - a) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez:
 - nadsypywanie terenu i podnoszenie poziomu gruntu;
 - zasypywania rowów i zbiorników wodnych;
 - b) dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem RN;
- 4) plan nie dopuszcza lokalizacji turbin wiatrowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
 - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, w zgodności z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
 - a) drogi zbiorcze **KDZ**
 - a) drogi lokalne **KDL**,
 - b) drogi dojazdowe **KDD**;
7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - 1) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów usług i produkcji – minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 5) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania naziemnych na terenie 1U, 2U i 1P-U.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
 - 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
9. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 200 mm;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakazuje się powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
 - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej,
 - 2) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej – 32 mm,
 - 3) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
 - 4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;;
 - 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.
13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
 - 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
 - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
 - 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolniczego wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

- 1) **10%** dla terenów **MN, MN-U, U, P-U,**
- 2) **1%** dla terenów pozostałych.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 20

Granice terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające dróg powiatowych, stanowiące tereny dróg zbiorczych **1KDZ do 2KDZ**.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 21

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:
 - 1) linie rozgraniczające dróg gminnych, stanowiące tereny dróg lokalnych od **1KDL do 3KDL** oraz tereny dróg dojazdowych od **1KDD do 4KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg

- rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **od 1WS do 5WS**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dojazdów, zieleni urządzonej, małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m,;
 - budynków garażowych/gospodarczych – 6,0 m;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2;
 - budynków garażowych/gospodarczych – 1;
 - h) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jednospadowe do 20°, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;
- 4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia od §7 do §13;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 23

Dla terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MN-U**, ustala się

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) wykluczane – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;
 - budynków usługowych wolnostojących;

- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego;
- towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dojazdów, zieleni urządzonej, małej architektury;
- b) zakazuje się realizacji usług z zakresu stacji paliw;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 45%;
 - d) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,0;
 - e) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 10,0m;
 - budynków garażowych/gospodarczych – 6,0 m;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 2;
 - h) - budynków garażowych/gospodarczych – 1;
 - i) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jednospadowe do 20°, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;
- 4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia od §7 do §13;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, ustala się

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny usług;
 - b) wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych wolnostojących, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
 - towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dojazdów, zieleni urządzonej, małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 45%;
 - d) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,5;
 - e) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m;
 - g) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jednospadowe do 20°, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;
- 4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia od §7 do §13;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U** ustala się

- 1) przeznaczenie terenu
 - a) podstawowe – tereny produkcji lub usług;
 - b) wykluczane – teren przemysłu portowego, elektrowni wiatrowej, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - zabudowy usługowej, w tym stacji paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usług związanych ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usług logistyki i spedycji oraz usług administracji;
 - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,
 - towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dojazdów, zieleni urządzonej, małej architektury;
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - b) nakazuje się urządzenie strefy zieleni izolacyjnej w postaci pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń od linii rozgraniczających, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 70%;
 - d) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 2,0;
 - e) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,05;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m;
 - g) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jednospadowe do 20°, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;
- 7) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia od §7 do §13;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - b) dopuszcza się: lasy, zieleń nieurządzoną, zadrzewienia oraz realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia od §7 do §13;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 27

Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2 WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie i użytkowanie wg przepisów ustawy Prawo wodne;
 - b) dopuszcza się realizację: rowów melioracyjnych, obiektów i urządzeń służących gospodarce rybackiej, zieleni, małej architektury;
 - c) dopuszcza się umacnianie brzegów rzek, stawów i otwartych rowów odwadniających materiałami ekologicznymi;
 - d) zakazuje się przegradzania wód;
 - e) dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód;
 - f) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach wód i w odległości 3 m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia od §7 do §13;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
 - b) dopuszcza się realizację szpalerów drzew, ścieżek rowerowych, zieleni, małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDZ – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDZ – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
 - b) dopuszcza się realizację szpalerów drzew, ścieżek rowerowych, zieleni, małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej - w liniach rozgraniczających,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDL – zmienna – od 10,7 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDL – zmienna – od 9,8 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDL – zmienna – od 12,0 m do 23,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
- b) dopuszcza się realizację szpalerów drzew, ścieżek rowerowych, zieleni, małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej - w liniach rozgraniczających,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDD – zmienna – od 6,0 m do 6,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDD – zmienna – od 6,3 m do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDD – zmienna – od 6,5 m do 6,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KDD – zmienna – od 13,7 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 31

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno zatwierdzonego uchwałą nr XII/62/2003 Rady Gminy Górzno z dnia 29 grudnia 2003r.

§ 32

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

§ 33

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

Przewodniczący Rady Gminy w Górznie