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 Uszkur
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2026

PROJEKT

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 ładu 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 m^2,
   b) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1MNW-U, 2MNW-U i 4MNW-U – 1200 m^2,
   c) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 3MNW-U – 1000 m^2,
   d) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1UH-UL i 2UH-UL – 2000 m^2,
   e) dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1U-P i 2U-P – 5000 m^2;
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 ścięć 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 m^2 powierzchni sprzedaży i minimum 2 miejsca do parkowania rowerów na 100 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 i minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów na 100 m^2 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 m^2 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 m^3 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 m^2;
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 m^2;
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 m^2;
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 m^2;
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 m^2;
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 drogi dojazdowej;
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.