

**UCHWAŁA NR XXXIII/178/2013  
RADY GMINY W GÓRZNIE  
Z DNIA 2 SIERPNI 2013 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Górzno we wsiach Reducin i Łąki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz art. 6 ust.1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, ze zm.), po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno, Rada Gminy w Górznie uchwala co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno we wsiach Reducin i Łąki, zwaną dalej planem, który obejmuje: we wsi Reducin części działek Nr 490, 491, 492/1, 492/2, 492/3, 492/4, o powierzchni 1,46 ha, we wsi Łąki działkę nr 538/2 o powierzchni 0,61 ha.

2. Plan obejmuje część gruntów wsi Reducin i Łąki, których granice zostały określone w uchwale Nr XV/81/2012 Rady Gminy w Górznie z dnia 3 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno uchwalonego przez Radę Gminy Górzno w dniu 29 grudnia 2003 r.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmujący część gruntów wsi Reducin,
- 2) Załącznik nr 2 - rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmujący część gruntów wsi Łąki,
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

4. Przedmiot ustaleń planu określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

5. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego, które nie występują lub nie ma potrzeby ich ustalania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt. 1, są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,
- 5) PUT – tereny produkcji, składowania, magazynowania oraz usług komercyjnych.
- 6) U/MN – teren usług komercyjnych lub publicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku poza granicami opracowania planu, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Górzno,
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno, opracowaną dla części wsi Reducin i Łąki,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt. 1 i 2,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawiony na rysunku planu,

- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię tworzoną przez odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do przewidywanej linii zabudowy, przy której nie muszą być obowiązkowo sytuowane lica budynków (lub najbardziej wysunięte części budynków), ale nie mogą jej przekraczać,
- 9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowanej przez drzewa i krzewy, których struktura przestrzenna i skład gatunkowy umożliwia ograniczenie oddziaływania oczyszczalni ścieków na tereny sąsiednie,
- 10) usług publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę.
- 11) usług komercyjnych - należy przez to rozumieć działanie podejmowane w celach komercyjnych dla zaspokojenia określonej potrzeby (lub potrzeb) klienta i realizowane z udziałem klienta.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

- § 4.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną, składowanie, magazynowanie oraz usługi komercyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **PUT**, na gruntach wsi Reducin.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa produkcyjna lub inna wymieniona w pkt 1 z innymi obiektami i budynkami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania obiektu.
3. Uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:
- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do uzbrojenia terenu,
  - 2) zieleń izolacyjna,
  - 3) parkingi, place postojowe i manewrowe,
  - 4) drogi wewnętrzne piesze i kołowe,
  - 5) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela obiektów produkcyjnych i usługowych.
4. Ustala się przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne lub publiczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**, na gruntach wsi Łąki.
5. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, z innymi obiektami i budynkami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania obiektu.
6. Uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:
- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do uzbrojenia terenu,
  - 2) zieleń izolacyjna,
  - 3) parkingi,
  - 4) drogi wewnętrzne piesze i kołowe.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- § 5.** Ustala się nakaz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
- 1) ogrodzenie terenu,
  - 2) zakaz budowy i użytkowania obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- 3) wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu objętego planem, z zastosowaniem zasady, że projektowana zielenie nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z terenu objętego planem.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu objętego planem zmniejszającej uciążliwość obiektów i urządzeń technologicznych,
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- 3) zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gleby i powietrza ponad dopuszczalne normy,
- 5) zakaz użytkowania urządzeń emitujących hałas ponad dopuszczalne normy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) oddziaływanie obiektów technicznych na otoczenie należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 7) ustala się selektywne składowanie odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami i przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 7. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PUT**:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – według ustaleń na rysunku planu,
  - 2) budynki o indywidualnych parametrach wynikających z wymagań funkcjonalnych lub technologicznych i maksymalnej wysokości do 13 m z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych obiektów i urządzeń o większej wysokości, o ile jest to niezbędne ze względu na technologię produkcji i przepisy odrębne,
  - 3) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°,
  - 4) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 60% powierzchni działki,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wyższych niż 1,8 m od poziomu terenu.
2. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną,
  - 2) parkingi w ilości co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
  - 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, placów manewrowych i postojowych, nie oznaczonych na rysunku planu.

3. Scalanie i podział nieruchomości:

1) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1200 m<sup>2</sup> lub jej wielokrotność.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – według ustaleń na rysunku planu,

2) budynki przeznaczone pod usługi komercyjne lub publiczne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, wolnostojące lub stanowiące wydzieloną część budynku usługowego,

4) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzenie kształtowane,

5) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do drogi dojazdowej,

6) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 60% powierzchni działki,

7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wyższych niż 1,8 m od poziomu terenu.

5. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

1) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną,

2) parkingi w ilości co najmniej jedno miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,

3) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,

4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, placów manewrowych i postojowych, nie oznaczonych na rysunku planu.

6. Scalanie i podział nieruchomości:

1) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1200 m<sup>2</sup> lub jej wielokrotność.

## **Rozdział 6**

### **Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

**§ 8.** Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

2) ścieki sanitarne odprowadzać do oczyszczalni ścieków, a przy braku takiej możliwości, gromadzić w szczelnym zbiorniku podziemnym z regularnym wywożeniem do oczyszczalni,

3) ścieki deszczowe z dachów budynków i utwardzonych placów odprowadzić do gleby na terenie objętym planem,

4) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę linii elektroenergetycznej z niezbędnymi urządzeniami,

5) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowej oraz linii niskiego napięcia,

6) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 9.** Dla terenu objętego planem uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/62/2003 Rady Gminy w Górznie z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 40, poz. 1173).

**§ 10.** Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenu oznaczonego symbolem PUT - w wysokości 20%.
- dla terenu oznaczonego symbolem U/MN - w wysokości 10%.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Gminy Górzno.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krzysztof Skwarek