

UCHWAŁA Nr XLI/267/2018
RADY GMINY W GÓRZNIE
z dnia 27 lipca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno dla części wsi Górzno obręb Górzno Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy w Górznie Nr XXII/128/2016 z dnia 22 lipca 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno dla części wsi Górzno obręb Górzno Kolonia, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno” przyjętego uchwałą Nr II/14/2014 Rady Gminy w Górznie z dnia 29 grudnia 2014 r.,

Rada Gminy w Górznie, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno dla części wsi Górzno obręb Górzno Kolonia*, którego granice wyznaczają granice działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 180/2, 182/1 i 183 z obrębu Górzno – Kolonia, jednostka ewidencyjna Górzno, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:

1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:

a) elementów termomodernizacji;

b) części podziemnych budynków;

c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;

d) obiektów małej architektury;

e) tymczasowych obiektów budowlanych;

2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany oraz wodę powierzchniową, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m²;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające, w sposób ustalony planem, przeznaczenie terenu;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 5) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 5° (z wyłączeniem naswietli dachowych, świetlików i lukarn), chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 7) **PKWiU 2015** – należy przez to rozumieć skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015);
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność usługową sklasyfikowaną w sekcji PKWiU 2015: E, G, O, P, Q i R;
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, budynkami handlowo – usługowymi (z wyłączeniem stacji paliw) wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją zawartą w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zaś w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 13) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania uwzględniające stopień i czas wykorzystania tego samego miejsca przez samochody; parametr ten stanowi iloczyn wymaganej liczby miejsc do parkowania i mnożnika 0,5;
- 14) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 3. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiący jednocześnie granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego.
3. Oznaczenia graficzne określane na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 2 uchwały mają charakter informacyjny.

§ 5. Użyty w planie symbol terenu **UP** oznacza teren usług publicznych.

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków określają nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) maksymalna wysokość wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych: 5 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem wynikającym z pozostałych ustaleń uchwały:
 - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury;
 - b) 30 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporniczych napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują pozostałe ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:

- 1) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię tę wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem;
- 2) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się remont, a także przebudowę;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust. 6 i 7;
- 2) w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

- a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 13 ust. 5;
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 10. Na rysunku planu określono granice stanowiska archeologicznego AZP 65-73/3 oraz strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
 - 2) minimalna szerokość działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, dróg pozostających poza obszarem objętym planem miejscowym: 30° - 150°;
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki: 5 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu – 2 m;
 - c) kąt w przedziale 15° - 165°.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, pozostających poza obszarem objętym planem miejscowy w postaci ul. Dworskiej i gen. Władysława Andersa;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość 6 m;
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usług z zakresu oświaty – 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem rotacji miejsc do parkowania;
 - dla zabudowy usług – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez uwzględnienie rotacji miejsc do parkowania;
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakaz zapewnienia co najmniej:
 - 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
 - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
 - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100.

§ 13. 1. Pod budowę nowych, a także rozbudowę i modernizację istniejących sieci wyznacza się cały obszar objęty planem miejscowym.

2. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu istniejącej sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Ustala się obowiązek powiązania rozbudowywanej sieci w oparciu o istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem objętym planem miejscowym;
 - 2) prowadzony w oparciu o system rozbiorczy w układzie pierścieniowym i rozgałęźnym;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
4. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
 - 1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
5. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z dachów, nakazuje się odprowadzać do ziemi i gospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób nienaruszający przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
 - 2) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w celach gospodarczych i przeciwpożarowych.
6. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
 - 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE:
 - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne;
 - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 3) przy budowie, rozbudowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne.
7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) w oparciu o istniejące i projektowane:
 - a) indywidualne urządzenia;
 - b) lokalne systemy grzewcze, wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
 - 2) zakazuje się stosowania instalacji OZE:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW;
 - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
 - 3) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.
8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego:
 - 1) nakaz realizacji nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemnej;
 - 2) plan nie wprowadza zakazów ani ograniczeń w zakresie lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, dopuszczając realizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 3) plan adaptuje istniejącą stację bazową telefonii komórkowej z prawem do prowadzenia prac remontowych, przebudowy i modernizacji.
9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:
 - 1) zbiórka, magazynowanie i usuwanie odpadów zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych z zakresu odpadów;

- 2) nakaz stworzenia warunków do selektywnego zbierania odpadów komunalnych i przechowania odpadów do czasu odbioru przez wyspecjalizowane służby, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3 i 4;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
- 4) adaptuje się istniejący PSZOK z prawem do jego rozbudowy;
- 5) lokalizacja miejsc odbioru odpadów komunalnych z bezpośrednim dostępem dla pojazdów dostosowanych do odbioru i przewozu odpadów.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UP, stanowiącego teren inwestycji celu publicznego:

- 1) przeznaczenie: tereny usług publicznych;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, dojścia, dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków w dowolnej konfiguracji;
- 5) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do prowadzenia działań remontowych oraz przebudowy, a także z prawem do nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w pkt 6, przy zachowaniu przeznaczenia, o którym mowa w pkt 2 i 3;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach o kącie nachylenia w przedziale od 5⁰ do 45⁰;
 - dla istniejącej zabudowy, przy rozbudowie dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,7;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zmienne zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².

§ 15. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

§ 17. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Górzno.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.