



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 marca 2025 r.

Poz. 2063

UCHWAŁA NR VIII/57/2024 RADY GMINY W GÓRZNIE

z dnia 27 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 170/1, 170/2, 168/1, 167 w obrębie Kobyla Wola gm. Górzno

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 ze zm. poz.: 1572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), Rada Gminy w Górznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 170/1, 170/2, 168/1, 167 w obrębie Kobyla Wola gm. Górzno, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego,

- 2) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii** zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać konstrukcji z posadowionymi na nich urządzeniami fotowoltaicznymi;
- 4) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisję, będącą skutkiem działalności człowieka przekraczającą standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami: **1PEF, 2PEF**.

§ 5. Dopuszcza się realizację celów publicznych, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Nowo realizowane budynki i konstrukcje z posadowionymi na nich urządzeniami fotowoltaicznymi należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się ochronę środowiska przed hałasem i wibracjami poprzez ustalenie przeznaczenia terenu wyłącznie na cele niegenerujące hałasu o natężeniu ponadnormatywnym.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 10. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu z zakresu komunikacji:

- 1) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 11. 1. Miejsca do parkowania, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

2. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 teren przeznaczony w planie pod teren elektrowni słonecznej.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące i noworealizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w tym pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej, z wyjątkiem przyłączy – DN 80;
- 3) ustala się realizowanie sieci wodociągowej w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem przyłączy – DN 160.

5. Dla potrzeb ustalonego zagospodarowania terenu nie przewiduje się zaopatrzenia w energię cieplną oraz w gaz.

6. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, z wyjątkiem biogazowni i elektrowni wiatrowych.

7. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych

8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
- 3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 13. Obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego obowiązuje ochrona wód podziemnych, polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na jakość wód podziemnych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 9.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 10 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów**

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolami 1PEF, 2PEF obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 5%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - b) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,001,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 11,
 - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału zgodnie z ustaleniami § 15;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 9 i § 10;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 12.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%.

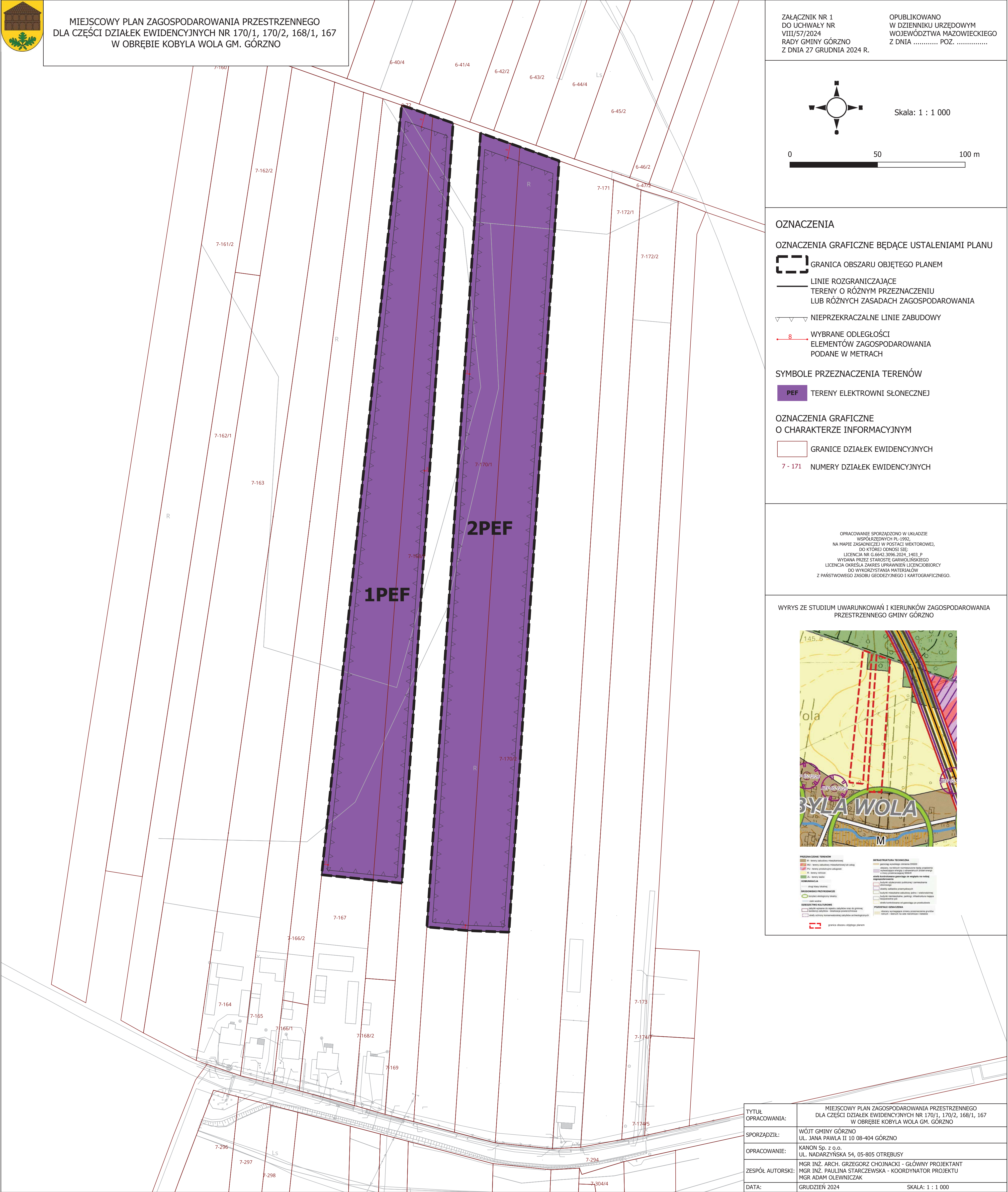
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

§ 19. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Górzno

Krzysztof Skwarek



Załącznik nr 2
do uchwały nr VIII/57/2024
Rady Gminy w Górznie
z dnia 27 grudnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie 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) Rada Gminy w Górznie, rozstrzyga co następuje:

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym nie określa się sposobu realizacji oraz zasad finansowania owych inwestycji.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr VIII/57/2024
Rady Gminy w Górznie
z dnia 27 grudnia 2024 r.

Dane przestrzenne
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek
ewidencyjnych nr 170/1, 170/2, 168/1, 167 w obrębie Kobyla Wola gm. Górzno

Rada Gminy w Górznie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 170/1, 170/2, 168/1, 167 w obrębie Kobyla Wola gm. Górzno, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej Uchwały.

Załącznik do uchwały Nr VIII/57/2024

Rady Gminy w Górznie

z dnia 27 grudnia 2024 r.

Zalacznik3.3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę