

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Goworowo**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Goworowo,  
w gminie Goworowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.) zgodnie z uchwałą Nr LXVII/416/23 Rady Gminy Goworowo z dnia 24 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Goworowo, w gminie Goworowo oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goworowo zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/209/17 z dnia 27 marca 2017 r. Rada Gminy Goworowo uchwala co następuje:

**Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Goworowo, w gminie Goworowo, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla części wsi Goworowo, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 2.1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (obszarów szczególnego zagrożenia powodzią);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- 12) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 2) form ochrony przyrody;
  - 3) obszarów przestrzeni publicznych;
  - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
  - 5) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.
3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.
4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m;
  - 6) granica strefy ochrony planistycznej układu ruralistycznego Goworowa;
  - 7) granica strefy ochrony ekspozycji przestrzennej układu ruralistycznego Goworowa;
5. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
- 1) granica sołectwa Goworowo;
  - 2) linia wyznaczająca odległość 50 m. od czynnego cmentarza – strefa sanitarna;
  - 3) linia wyznaczająca odległość 150 m. od czynnego cmentarza – strefa sanitarna;
  - 4) zasięg terenu zmeliorowanego;
  - 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1%;
  - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią 10%;
  - 7) oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
  - 8) oznaczenie obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
  - 9) oznaczenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
  - 10) oznaczenie stanowiska archeologicznego.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne, o ile mieszczą się one w terenie, dla którego linie te wyznaczono; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dominancie - należy przez to rozumieć budowlę, która swoimi rozmiarami, głównie wysokością, kształtem bryły lub kolorystyką dominuje w otaczającym krajobrazie;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) gabarycie zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

**Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 4.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) U - teren usług;
- 3) UA - teren usług biurowych i administracji;
- 4) UR - teren usług kultu religijnego;
- 5) UE - teren usług edukacji;
- 6) P/U – teren produkcji, składów, magazynów i teren usług;

- 7) RZM - teren zabudowy zagrodowej;
- 8) RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 9) KDZ - teren drogi zbiorczej;
- 10) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 11) KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) KOR – teren placu lub rynku;
- 13) KOP – teren parkingu;
- 14) CC - teren cmentarza czynnego;
- 15) ZN - teren zieleni naturalnej

### **Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na rysunku planu, od dróg wskazanych na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;

2. Na terenach 16-MN/U, 17-MN/U, 18-MN/U, 4-U, nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą teren od drogi, zgodnie z rysunkiem planu

3. Na terenach 5-MN/U, 8-MN/U, 13-MN/U, 14-MN/U, 15-MN/U, 3-U, 1-UR, nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się częściowo z linią rozgraniczającą teren od drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 6. 1. Wszystkie istniejące budynki, które swoimi parametrami przekraczają ustalone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uznaje się za zgodne z zapisami planu.

2. Dopuszcza się ich remont i rozbudowę z zastrzeżeniem, że parametr, który został przekroczony nie ulegnie zmianie.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu określone są poprzez wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także ustalenie stref ochrony układu ruralistycznego Goworowa.

§ 8. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: MN/U, U, UA, UR, UE, P/U, RZM, RZ, CC dopuszcza się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść, dojazdów, parkingów, zbiorników retencyjnych na wody roztopowe i opadowe, zieleni izolacyjnej.

### **Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się, że bryła kościoła parafialnego p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego będzie stanowić jedyną dominantę na terenie objętym planem.

3. W planie ustala się:

- 1) strefę ochrony planistycznej układu ruralistycznego Goworowa;
- 2) strefę ochrony ekspozycji przestrzennej układu ruralistycznego Goworowa.

§ 10. Lokalizowanie wszelkich przedsięwzięć w obszarze objętym planem należy prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 12. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach P/U i KDZ.

§ 13. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

§ 14. Ustala się odległość 700 m. od elektrowni wiatrowej, położonej poza obszarem planu, od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, o której mowa w przepisach o lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 16. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu:

- 1) dla terenu MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenu RZM, RZ jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenu UE, jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 5 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie podlega obszar wpisany do Rejestru Zabytków pod nr A-485 z dnia 11 grudnia 1981 r. – najstarsza część cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego.

2. Na obszarze objętym planem, ochronie podlegają obiekty wpisane do Rejestru Zabytków:

- 1) kościół parafialny nr rejestru A-462 z dnia 30 marca 1981 r.;
- 2) dzwonnica nr rejestru A-462 z dnia 30 marca 1981 r.;
- 3) kaplica grobowa rodziny Górskich nr rejestru A-558 z dnia 30 stycznia 1986 r.;
- 4) budynek szkoły podstawowej nr rejestru A-601 z dnia 14 września 1989 r.

3. Na obszarze objętym planem, ochronie podlegają stanowiska archeologiczne nr: 42-71/12, 42-71/15 wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. Dla obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 - 3, zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

5. Na obszarze objętym planem, ochronie podlegają obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) zadrzewienia przykościelne, nr GOW/GEZ-10;
- 2) plebania, nr GOW/GEZ-11;
- 3) wikarówka, nr GOW/GEZ-12;
- 4) dom drewniany ul. Sienkiewicza 1, GOW/GEZ-19;
- 5) dom drewniany ul. Szkolna 4, GOW/GEZ-18;
- 6) dom drewniany ul. Dulczewskiego 22, GOW/GEZ-17;
- 7) dom murowany ul. Dulczewskiego 1, GOW/GEZ-16;

6. O wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych związanych z zabytkiem wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków należy poinformować właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na etapie zgłoszenia zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskiwania pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się strefę ochrony planistycznej układu ruralistycznego Goworowa, wskazaną na rysunku planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się nadbudowy obiektów o skończonej formie architektonicznej;
- 2) ustala się kablowy rodzaj sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy w formie dostosowanej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

4) nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej.

8. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się strefę ochrony ekspozycji przestrzennej układu ruralistycznego Goworowa, wskazaną na rysunku planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się nadbudowy obiektów o skończonej formie architektonicznej;
- 2) ustala się kablowy rodzaj sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się na terenach U realizację nowej zabudowy w formie dostosowanej do skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej.

## **Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 18. Na rysunku planu wskazano przebieg dróg klasy zbiorczej (KDZ), które są inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustala się ich szerokość, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 19. Na rysunku planu wskazano przebieg dróg klasy dojazdowej (KDD), ustala się ich szerokość, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 20. Ustala się, że obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych, poprzez budowę zjazdów publicznych i indywidualnych w trybie określonym w przepisach odrębnych;

§ 21. Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru planu, w zakresie dojazdu do gruntów rolnych, stanowią również drogi nie oznaczone na rysunku planu, a istniejące w terenach rolniczych.

§ 22. Parametry techniczne skrzyżowań i zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych kształtować należy zgodnie z zasadami i procedurami określonymi w przepisach odrębnych;

§ 23. Dopuszcza się wydzielenie działek drogowych i budowę nowych dróg wewnętrznych i dojazdów na terenach MN/U, U, P/U nie wskazanych na rysunku planu w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny;
- 2) minimum 2 miejsca parkingowych na jedną zagrodę dla terenu RZ i RZM i dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe na jeden pokój, wykorzystywany na cele noclegowe w przypadku agroturystyki;
- 3) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 4) minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
- 5) minimum 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy dla funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej;
- 6) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizowanie stanowisk parkingowych na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 25. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Ustala się, że nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej (z wyłączeniem przyłączy do budynków) będą lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów

odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach RZM i RZ możliwa jest budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III, gdy nie służą one obsłudze terenów rolniczych.

**§ 26.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 100$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;
- 4) nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej obiektów budowlanych w granicy stref ochrony sanitarnej cmentarza.

**§ 27.** Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, :

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\varnothing 200$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\varnothing 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników – szamb.

**§ 28.** Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

**§ 29.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z przydomowych zbiorników na gaz płynny.

**§ 30.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w technologii fotowoltaicznej.

**§ 31.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 32.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

**§ 33.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);

- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

### **Rozdział 8: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

§ 34. 1. Część obszaru objętego planem, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, która może wystąpić 1 raz na 100 lat (1%).

2. Część obszaru objętego planem, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, która może wystąpić 1 raz na 10 lat (10%).
3. Obszary, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 wskazano na rysunku planu.
4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia, w szczególności wynikające z przepisów przeciwpowodziowych.

§ 35. 1. Na terenie objętym planem, na wskazanych na rysunku planu obszarach zmeliorowanych, występują podziemne urządzenia melioracyjne, dla których ustala się ochronę.

2. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji budowlanej z urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie lub zlikwidować, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 36. 1. Na terenie objętym planem, wskazuje się strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarza w Goworowie wynoszące:

- 1) 50 m od granic cmentarza
- 2) 150 m. od granic cmentarza

2. W strefach, w których mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia, wynikające z przepisów o cmentarzach.

### **Rozdział 9: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalenia oraz podziału nieruchomości**

§ 37 W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 38. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 15,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

### **Rozdział 10: Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 39. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej na czas budowy.

### **Rozdział 11: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1-MN/U do 21-MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;

- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- g) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa;

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1- U, 5-U, 6-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
  - g) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa;

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od **2- U do 4-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej terenu 2-U - 60%;
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej terenów 3-U i 4-U - 10%;
  - h) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa;

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1- UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług biurowych i administracji;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
  - g) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje;

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1- UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług edukacji;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;



- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- g) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa;

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług kultu religijnego;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość budynku kościoła (bez wież) – 25 m;
  - c) maksymalna wysokość wież kościelnych – 45 m;
  - d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m;
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
  - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-P/U, 2-P/U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren produkcji i teren usług;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-RZM**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowli zwierząt;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych rolnika – 9,0 m;
  - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 12 m;
  - d) maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej – 25 m.;
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
  - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%;

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od **1-RZ** do **2-RZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowli zwierząt;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych rolnika – 9,0 m;

- c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 12 m;
- d) maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej – 25 m.;
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%;

**§ 49.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od **1-ZN do 2-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) tereny 1-ZN i 2-ZN położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej, jako odpornych na działanie wód wezbraniowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny cmentarza czynnego;
- 2) zakaz realizacji zabudowy, z wyłączeniem kaplicy cmentarnej;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nadziemną maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,
  - b) ustala się nadziemną minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 1 %,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 8 m,

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od **1-KDZ do 5-KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **1-KZD** zmienna – 14 - 24 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **2-KZD** zmienna – 13 - 24 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **3-KZD** zmienna – 12 - 13 m., z rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **4-KZD** zmienna – 8 m., z rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **5-KZD** – 4 m.
- 7) teren 5-KDZ stanowi fragment drogi klasy zbiorczej położonej poza obszarem objętym planem;
- 8) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 9
- 9) na części terenu 1-KDZ, o którym mowa w **§ 34 ust. 1 i 2** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, jako odpornej na działanie wód wezbraniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) tereny od **1-KDZ do 5-KDZ** stanowią teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od **1-KDD do 15-KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **1-KDD** – 16 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **2-KDD** zmienna – 10 – 12 m., zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **3-KDD** zmienna – 13 m., z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu
- 5) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **4-KDD** zmienna – 10 m., z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **5-KDD** zmienna – 10 m. z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **6-KDD** zmienna – 8 – 18 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **7-KDD** – 7 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **8-KDD** zmienna – 7 – 12 m., z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **9-KDD** – 10 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **10-KDD** – 6 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **11-KDD** zmienna – 14 - 18 m., z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **12-KDD** zmienna – 2 - 4 m., z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **13-KDD** – 2 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **14-KDD** – 2 m., zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **15-KDD** zmienna – 7 m., z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu
- 17) tereny 12-KDD, 13-KDD, 14-KDD są poszerzeniem – fragmentem drogi klasy dojazdowej położonej poza obszarem objętym planem;
- 18) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 19) tereny KDD stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających terenu 1-KP– 3 m.
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**§ 54.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KOP i 2-KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;
- 2) dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zabudowy;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

**§ 55.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KOR i 2-KOR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren placu lub rynku;
- 2) dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 1-KOR nakazuje się zachowanie zielenie wysokiej urządzonej;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu 1-KOR – 25%;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu 2-KOR – 15%.

## **Rozdział 12: Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 56.** Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 15% dla terenów MN/U
- 2) 25% dla terenów U i P/U
- 3) 0,5% dla pozostałych terenów

**§ 57.** Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goworowo.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Goworowo**