

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 2024 r. poz. 609), w związku z art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.) oraz art. 64 ust. 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), 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) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 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 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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) wprowadzenia zakazu zabudowy;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 4) form ochrony przyrody;
 - 5) obszarów przestrzeni publicznych;
 - 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 7) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.
3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.
4. Następujące oznaczenia graficzne stanowią 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) granica strefy ochrony planistycznej układu ruralistycznego Goworowa;
 - 6) granica strefy ochrony ekspozycji przestrzennej układu ruralistycznego Goworowa;
 - 7) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m;
5. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
- 1) strefa sanitarna wokół cmentarza - 50 m.;
 - 2) oznaczenie stanowiska archeologicznego
 - 3) zasięg terenu zmeliorowanego.

§ 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 tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m 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) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) 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) U - teren usług;
- 2) RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem;

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz kształtowania krajobrazu

§ 5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na rysunku planu, od dróg położonych poza obszarem objętym planem, 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: U dopuszcza się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, zbiorników retencyjnych na wody roztopowe i opadowe, zieleni izolacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. 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 i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

§ 13. 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.

§ 14. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych wskaźnikami hałasu.

Rozdział 5 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie podlega stanowisko archeologiczne nr: 42-71/12 wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

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

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

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 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.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych, położonych poza obszarem objętym planem poprzez budowę zjazdów w trybie określonym w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowych dla terenu RZ;

- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 3) minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 4) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizowanie stanowisk parkingowych na terenie działki budowlanej.

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

§ 19. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

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

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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 przetworzonych.

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 27. 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

§ 28. 1. Na części terenu 1U, wskazanym na rysunku planu zasięgu terenów 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 ich prawidłowe działanie lub zlikwidować, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 29. 1. Cały teren objęty planem, znajduje się w strefie ochronny sanitarnej wokół cmentarza w Goworowie wynoszącym 50 m od granic cmentarza.

2. W strefie, w której 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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek – 600 m²;
- 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

§ 32. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z 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

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1U do 5U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - g) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - g) gabaryty zabudowy – 2 kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych;
- 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 – 12 m;
 - c) maksymalna wysokość budowli wykorzystywanych w produkcji rolniczej – 25 m.;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%.

Rozdział 12: Przepisy przejściowe i końcowe

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

- 1) 25% dla terenów U;
- 2) 0,5% dla pozostałych terenów.

§ 37. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goworowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Goworowo