DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 lutego 2024 r.

Poz. 2187

UCHWAŁA NR LXII.408.2023
RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków i Grężów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz w związ ku z Uchwałą Rady Gminy Kotuń Nr XXIX.200.2016 z dnia 27 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grężów, Broszków i części wsi Polaki ze zmianami, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń" przyjętego uchwałą nr XXVI/188/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 15 kwietnia 2013 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków i Grężów.

2. Granicę planu stanowi granica obszaru objętego planem wskazana na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1);

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej, poza którą dopuszcza się wznoszenie:

- obiektów budowlanych o wysokości większej niż 0,5 m ppt.;
- urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, licząc od linii będącej rzutem obrysu wszystkich elementów urządzenia na płaszczyznę terenu;
- nadziemnej części budynku za wyjątkiem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części budynków jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;

8) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe zaliczane do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;

4) symbole literowe i cyfrowe powiązane z przeznaczeniem terenu lub zasadami zagospodarowania terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy

6) literowe oznaczenie wsi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1ZL, G1ZL – G5ZL**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny lasów;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

2. Dla terenów produkcji rolnej przeznaczonych do zalesienia, bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1RZ**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

3. Dla terenów produkcji rolnej bez prawa zabudowy, leżących w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz stanowiących korytarze ekologiczne, oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1REO** i **G2REO**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest ochrona wysokiej klasy gleb, wartości przyrodniczych terenów położonych w dolinach oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania linii wysokiego napięcia;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są uprawy rolne, łąki, pastwiska, urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;

3) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie;

4) zakazuje się zalesiania oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

4. Dla terenów produkcji rolnej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, leżących w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz stanowiących korytarze ekologiczne, oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1RE**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest ochrona wartości przyrodniczych terenów położonych w dolinach oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania linii wysokiego napięcia;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są uprawy rolne, łąki, pastwiska, urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane), urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi oraz liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie;

4) zakazuje się zalesiania oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

5. Dla terenów produkcji rolnej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej jedynie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1RO** i **G2RO**:

1) przeznaczeniem podstawowym są uprawy rolne, łąki, pastwiska;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;

b) budynki mieszkalne wraz z garażami, budynkami gospodarczymi oraz budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej, do przetwórstwa rolno-spożywczego wchodzącego w skład gospodarstw rolnych oraz do prowadzenia agroturystyki;

c) budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolnej uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;

d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej przeznaczone wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;

3) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie.

6. Dla terenów produkcji rolnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1R**:

1) przeznaczeniem podstawowym są uprawy rolne, łąki, pastwiska;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;

b) budynki mieszkalne wraz z garażami, budynkami gospodarczymi oraz budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej, do przetwórstwa rolno-spożywczego wchodzącego w skład gospodarstw rolnych oraz do prowadzenia agroturystyki;

c) budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolnej uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;

d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie.

7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **G1MN**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez możliwości wznoszenia budynków i budowli dla których wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

b) zieleń;

c) usługi nieuciążliwe;

d) urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

8. Dla terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1UMN**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa nieuciążliwa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

b) garaże i budynki gospodarcze;

c) zieleń;

d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

9. Dla terenów zabudowy usługowej, w tym uciążliwej oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1U – G3U**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa o oddziaływaniu mieszczącym się w granicach zajmowanych nieruchomości;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

b) zieleń;

c) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane i rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

10. Dla terenów zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1P** i **G2P**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja zakładów produkcyjnych, składów, magazynów, centrów logistycznych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

b) zieleń;

c) garaże i budynki gospodarcze;

d) zbiorniki wodne przeznaczone do celów retencjonowania wód opadowych.

11. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji surowców oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1PE – G5PE**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest wydobycie, składowanie i segregacja surowców;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

b) zieleń;

3) w terenach górniczych należy zachować pasy ochronne i filary ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się przechowywania, magazynowania i składowania jakichkolwiek substancji, materiałów i elementów niezwiązanych z funkcjonowaniem zakładu górniczego;

5) zakazuje się składowania odpadów w tym budowlanych oraz składowania i przechowywania złomu;

6) po wyeksploatowaniu rekultywacja w kierunku rolno-leśnym.

12. Dla terenów urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1OZE**:

1) podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 1000 kW;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

b) zieleń;

c) urządzenia wodne służące do gospodarowania wodami opadowymi.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1KDD, G1KDD – G8KDD** przeznaczeniem podstawowym są:

1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

2) lokalizacja infrastruktury technicznej w szczególności: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz oraz lokalizacja sieci teleinformatycznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się możliwość wznoszenia nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem **§4 ust. 7.**

§ 6. 1. Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych dla poszczególnych terenów zgodnie z projektowaną funkcją zabudowy oraz zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zgodnie z projektowaną funkcją zabudowy.

§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki.

§ 8. Podział i łączenie działek określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 10. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. Ustala się ochronę środowiska przyrodniczego poprzez oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

§ 12. Ustala się nakaz ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

§ 13. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyposażonych w sieć drenarską, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego.

§ 14. 1. Zachowuje się ochronę terenów jako zlokalizowanych w całości w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi tej formy ochrony przyrody.

§ 15. Zachowuje się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego Grężów, Grężów III, Grężów IV, Grężów V, Grężów VII, Grężów VIII, Grężów X i Grężów XI, Grężów XII, Grężów XIII oznaczone na rysunku planu.

§ 16. 1. Zachowuje się granice terenów górniczych Grężów V, Grężów VII i Grężów VIII oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń komunikacyjnych i pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin.

3. Zachowuje się pasy ochronne i filary ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Po wyeksploatowaniu kruszywa ustala się rekultywację terenu w kierunku rekreacji i wypoczynku.

§ 17. 1. Ustala się granicę strefy ochronnej dla elektrowni fotowoltaicznych lokalizowanych na terenach urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych tożsamą z linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **G1OZE**.

2. Po zakończeniu działalności związanej z produkcją energii ze źródeł odnawialnych ustala się rekultywacje terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1OZE** w kierunku rolniczym.

Rozdział 5.
Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **B1KDD, G1KDD – G8KDD**, dla których ustala się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1MN** ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m^2;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej;

5) dla budynków i urządzeń:

   a) maksymalna wysokość budynków, mieszkalnych i usługowych, w kalenicy głównej 10,5 m – do trzech kondygnacji naziemnych;

   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w kalenicy głównej 5,0 m – jedna kondygnacja;

   c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1UMN** ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m^2;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej.

5) dla budynków i urządzeń:

   a) maksymalna wysokość budynków, mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w kalenicy głównej 10,5 m – do trzech kondygnacji naziemnych;

   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, w kalenicy głównej 7,5 m – do dwóch kondygnacji;

c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1RO**, **G2RO** oraz **G1R** ustala się:

1) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków, mieszkalnych jednorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, w kalenicy głównej 9,5 m – do dwóch kondygnacji naziemnych;

b) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych, inwentarskich, garaży, w kalenicy głównej 12,0 m – do dwóch kondygnacji;

c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

d) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20,0 m;

5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1U – G3U** ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 500 m^2;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 11 m – do trzech kondygnacji naziemnych;

b) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1P** i **G2P** ustala się:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków w kalenicy głównej 15 m;

b) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe dachy o nachyleniu połaci do 45°;

c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m;

5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1OZE** ustala się:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźniki intensywności zabudowy liczony dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego jako stosunek pole powierzchni obrysu rzutu prostopadłego na płaszczyznę terenu elementów nadziemnych tych urządzeń do pola powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny: 0,01 dla działki budowlanej;

b) maksymalny: 0,6 dla działki budowlanej;

3) dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m;

4) dla zabudowy gospodarczej służącej do obsługi urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m;

b) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja;

c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe dachy o nachyleniu połaci do 45°.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 25. Przy scalaniu i podziale nieruchomości ustala się stosowanie następujących wskaźników:

1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m^2 i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;

2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2 i minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;

4) kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90^o – 70^o.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26. 1. Wyznacza się granicę pasów technologicznych dla napowietrznych linii energetycznej 110 kV, która przebiega 19 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. Ustala się wykorzystanie terenu zgodnie z funkcją wyznaczoną w planie bez możliwości wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. 1. Wyznacza się granicę pasów technologicznych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, która przebiega 7,5 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. Ustala się wykorzystanie terenu zgodnie z funkcją wyznaczoną w planie bez możliwości wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28. 1. Ustala się i zachowuje przebieg dróg:

1) tworzących podstawowy układ komunikacyjny oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B1KDD, G1KDD – G8KDD**.

2) stanowiących powiązania zewnętrzne oznaczonych na rysunku planu symbolami: **G2KDD, G4KDD** oraz **G8KDD**.

§ 29. 1. Ustala się dopuszczalne i wymagane parametry techniczne dróg dojazdowych:

1) **B1KDD** – projektowane poszerzenie drogi wewnętrznej - na równoległym przebiegu z drogą **G2KDD** łączna szerokość obu dróg – 10 m w liniach rozgraniczających;

2) **G1KDD –** projektowane poszerzenie drogi wewnętrznej – szerokość w liniach rozgraniczających 7 m do 14,5 m;

3) **G2KDD, G3KDD, G4KDD –** projektowane poszerzenie dróg wewnętrznych – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

4) **G5KDD –** projektowane poszerzenie drogi wewnętrznej – szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m do 7 m;

5) **G6KDD** – projektowane poszerzenie drogi gminnej – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m do 15 m;

6) **G7KDD** – projektowane poszerzenie drogi wewnętrznej – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m do 16,5 m;

7) **G8KDD** – projektowane poszerzenie drogi wewnętrznej – szerokość w liniach rozgraniczających 3 m do 10 m.

2. Dopuszcza się realizację dróg w przekroju ulicy, a na zwężeniach, jako ciągu pieszo – jezdnego.

3. Ustala się realizację ścieżek rowerowych oraz chodnika.

4. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych.

5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5 m.

§ 30. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w tym garaży, w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

b) zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

c) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

d) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

e) zabudowa przemysłowa – 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko pracy z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 31. 1. Ustala się, że tereny zabudowane będą wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną komunalną, sieć elektroenergetyczną, sieci i systemy teleinformatyczne.

2. Zakłada się rozbudowę infrastruktury w oparciu o istniejące systemy z uwzględnianiem:

a) minimalnej średnicy nominalnej wodociągu równej 110 mm dla wodociągów rozdzielczych oraz 40 mm dla przyłączy;

b) minimalnego przekroju sieci sanitarnej równego 200 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz 63 mm dla przewodów tłocznych.

3. Do czasu realizacji systemów zbiorczego zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

a) korzystanie z indywidualnych ujęć wody;

b) odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Ustala się budowę sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej w pasach dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 32. 1. Wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej i rowów odwodnieniowych.

2. Wody opadowe i roztopowe przechwycone i przechowywane będą na działkach budowlanych lub odprowadzane do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej w celu niedopuszczenia do spływu na działki sąsiednie, w tym na drogi.

3. Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

§ 33. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych w pasach drogowych.

§ 34. 1. Dopuszcza się lokalizację nośników anten telekomunikacyjnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1R** oraz **G1P** i **G2P**.

2. Dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach z zachowaniem proporcji wysokości masztu nie większej niż 1/3 wysokości budynku liczonej od poziomu terenu.

§ 35. 1. Ustala się nieograniczony dostęp do sieci gazowej, wykonywanej w miarę zapotrzebowania, zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci gazowych.

2. Ustala się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

3. Dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w szczególności urządzeń obsługi gazociągów poza terenami ulic w sytuacji, gdy nie mogą być spełnione wymogi techniczne budowy i eksploatacji sieci gazowych.

§ 36. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1RO** i **G2RO, G1REO** i **G2REO** dopuszcza się lokalizację nowych liniowych oraz kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie do obsługi działalności związanej z rolnictwem oraz mieszkańców wsi.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 37. Do czasu wykonania planu dopuszcza się realizację aktualnego użytkowania terenów oraz remonty budynków i obiektów niezgodnych z przeznaczeniem uchwalonym w planie z wyłączeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

Rozdział 11.
Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 38. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **B1KDD** oraz od **G1KDD** do **G8KDD.**

Rozdział 12.
Pozostałe ustalenia

§ 39. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie: terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; terenów zagrożonych osuwaniem się ziemi; zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; terenów zamkniętych; ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 40. Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu w następujący sposób:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 20 %;

2) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową UMN – 20 %;

3) tereny zabudowy usługowej U – 30 %;

4) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów P – 30 %;

5) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców PE – 30 %;

6) tereny urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 1000 kW OZE – 30%;

7) pozostałe tereny – 0 %.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 41. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzęzów, Broszków, Polaki uchwalonego uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005r.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Anita Drabarek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW I GRĘZÓW

Załącznik nr 1

do uchwały nr LXII.408.2023

Rady Gminy Kotuń

Z dnia 27 grudnia 2023r.

skala 1 : 2 000

100 0 100 m

N W E S

BROSZKÓW

GRĘZÓW

B1ZL G1RO G1P G1OZE G1PE G2PE G2RO Grężow XI Grężow XII Grężow XIII G3PE Grężow X Grężow VIII G1ZL G4PE Grężow V Grężow IV Grężow III G5PE Grężow II Grężow I G2ZL G2P G1R G5ZL G1REO G2REO G1RE G1U G2RE G2U G1UMN G3U

SN WN KDD GKKDD

Legenda

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 20 m — LINIE WYMIAROWE Z OZNACZENIEM WYMIARU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

LITEROWE OZNACZENIE WSI

- B — BROSZKÓW
- G — GRĘZÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- ZL — LASY
- RZ — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA BEZ PRAWA ZABUDOWY
- REO — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY LEŻĄCE W PASACH TECHNOLOGICZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA ORAZ STANOWIĄCE KORYTARZE EKOLOGICZNE
- RE — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, LEŻĄCE W PASACH TECHNOLOGICZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA ORAZ STANOWIĄCE KORYTARZE EKOLOGICZNE
- RO — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ JEDYNIE DLA POTRZEB ROLNICTWA
- R — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UMN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- PE — TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW
- OZE — TERENY URZĄDZEŃ PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH O MOCY ZAINSTALOWANEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 1000 kW
- KDD — DROGI DOJAZDOWE

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

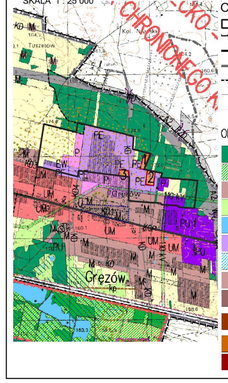
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KRUSZYWA
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIECIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE ELEMENTÓW, KTÓRE NIE SĄ USTALENIAMI PLANU

- GRANICE WSI
- SN — TRASY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - SN
- WN — TRASY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA - WN
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI DOJAZDOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI PLANU ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
- KDD — DROGI DOJAZDOWE ZLOKALIZOWANE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM PROJEKTOWANE I ISTNIEJĄCE

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Uchwała nr XXVI/188/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 15 kwietnia 2013 roku

SKALA 1 : 25 000



OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- Granice obszaru objętego studium
- Granice powiatów
- Granice gminy
- Granice wsi
- Linie rozgraniczające obszary funkcjonalne
- Granice terenów zamkniętych

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ GMINY

- Obszary leśne
- Grunty Lasów Państwowych
- ML — Obszary zabudowy związanej z gospodarką leśną lub rybacką
- Obszary rolne
- Wody
- PE — Obszary powierzchniowej eksploatacji surowców
- Projektowany zbiornik wodny w orientacyjnych granicach
- M — Obszary wielofunkcyjne wsi – zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa
- M1 — Obszary zabudowy jednorodzinnej
- M2 — Obszary zabudowy mieszanej zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej w ramach projektu wioski tematycznej
- M3 — Obszary zabudowy jednorodzinnej i letniskowej
- M4 — Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami

RONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY

...Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 – Dolina Kostrzynia – PLB 140009
- Granice Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granice rezerwatu przyrody "Stawy Broszkowskie"
- ZP — Zabytkowe parki dworskie
- ZP,UM — Zabytkowe parki dworskie z zabudową mieszkaniową z usługami położone w strefie konserwatorskiej "A"
- Pomniki przyrody
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Granice stref izolujących tereny cmentarzy
- Tereny górnicze na podstawie wydanych koncesji
- 1 Grężów V
- 2 Grężów VII
- 3 Grężów VII
- 4 Pieróg
- 5 Pieróg I
- 6 Pieróg II

WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

- Granice terenu o randze rezerwatu przyrody "Łęgi Zofinowskie"
- Granice terenu o randze użytku ekologicznego
- Projektowane pomniki przyrody
- Obszary korytarzy ekologicznych wytączone z zabudowy
- Złoża surowców

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- Strefa "A" – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej
- Strefa "B" – ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- Strefa "E" – ochrony walorów krajobrazowych i ekspozycji obiektów zabytkowych
- Strefa "R" – ochrony układów ruralistycznych
- Strefa "OW" – ochrony stanowisk archeologicznych

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- WZ — Stacja wodociągowa
- WA — Ujęcia wody
- NO — Oczyszczalnia ścieków
- NJ — Gminne wysypisko śmieci
- NOp — Przepompownia ścieków
- NO_o — Orientacyjna lokalizacja projektowanych oczyszczalni ścieków
- Orjentacyjny przebieg projektowanego gazociągu
- G — Teren przeznaczony pod projektowaną stację redukcyjno – pomiarową gazu
- 400 kV — Projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV ze strefą ograniczonego użytkowania
- 110 kV — Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczonego użytkowania
- EE — Stacja rozdzielcza 110 kV/ 15 kV
- M5 — Obszary zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na terenach leśnych
- M6 — Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami turystyki, sportu i rekreacji
- UM — Obszary zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową
- U — Obszary zabudowy usługowej
- UK — Obszary usług kultu religijnego
- P — Obszary zabudowy produkcyjnej
- PU — Obszary zabudowy produkcyjno – usługowej
- UC — Obszary zabudowy usługowej z obiektami handlowymi wielkopowierzchnowymi o powierzchni sprzedaży powyżej wielkości określonymi w przepisach odrębnych
- RP — Obszary urządzeń produkcji gospodarki rolnej
- KS — Stacje paliw

OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- UO — Obszary usług oświaty
- US — Obszary usług sportu i rekreacji
- ZC — Cmentarze
- ZZ — Cmentarze zamknięte

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

- Tereny zainwestowane – zabudowa rozproszona
- C — Tereny dla których będzie wymagana zmiana przeznaczenia gruntów na cele mieszkaniowe i nieleśne
- EW — Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych
- KOTUŃ — Wsie posiadające kanalizację sanitarną zbiorczą
- Rososz — Wsie do skanalizowania
- Chlewiska — Wsie, w których zastosowane zostaną metody alternatywne unieszkodliwiania ścieków bytowych (oczyszczalnie przydomowe, szamba szczelne)
- Tymianka — Wsie do zwodociągowania
- T — Wieże telekomunikacyjne
- Granica obszaru "SEDLCE" koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- POLAK-1 — Odwiert poszukiwawczy POLAKI–1 – zlikwidowany ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 5 m

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

- A2 — Projektowana autostrada A2
- MOP — Projektowane miejsce obsługi podróżnych
- WO — Projektowane wiadukty drogowe
- WA — Projektowane wiadukty autostradowe
- MA — Projektowane mosty autostradowe
- PZO — Projektowane przejścia dla zwierząt
- Linia kolejowa – tereny zamknięte
- KGP — Droga krajowa klasy GP
- KZ — Drogi powiatowe klasy Z
- KL — Drogi powiatowe klasy L
- KD — Drogi gminne klasy D
- KB — Projektowane drogi gminne klasy D
- Drogi w granicach terenów kolejowych – ogólnodostępne
- Projektowany szlak turystyczny piesz – rowerowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW I GRĘZÓW

STUDIO PLANISTYCZNE W SIEDLCACH

Autorzy opracowania:
mgr Jolanta Branowska - uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1446/94
inż. Karol Zalewski

Siedlce, 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII.408.2023
Rady Gminy Kotuń
z dnia 27 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie wójta o sposobie rozpatrzenia uwag.

Do projektu planu nie wniesiono uwag. Brak przedmiotu rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII.408.2023

Rady Gminy Kotuń

z dnia 27 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków i Grzęzów zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 977 ze zmianami).

Wszelkie koszty związane z realizacją planu w zakresie wybudowania infrastruktury technicznej i komunikacji obciążają budżet Gminy.

Po analizie obowiązujących, w zakresie budżetu gmin, ustaw i przepisów wykonawczych do nich, sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizację zadań i ich finansowanie rozstrzyga się następująco:

środki finansowe głównie ze środków własnych gminy ustalonych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok, będą wykorzystywane zewnętrzne fundusze pomocowe Unii Europejskiej, Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII.408.2023
Rady Gminy Kotuń
z dnia 27 grudnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę