DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 września 2026 r.

Poz. 9313

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 28.09.2026 12:24:02

UCHWAŁA NR XXXVII.248.2026
RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 16 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Grężów część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 r. poz. 538 ze zm.), 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 ze zm.) oraz w związku 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. Rada Gminy uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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 lub krawędzi jezdni, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej:

- 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 z 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice pasów technologicznych linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia;

5) strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu;

6) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;

7) symbole literowe i cyfrowe powiązane z przeznaczeniem terenu lub zasadami zagospodarowania terenu oraz nazwą wsi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów wód oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1W** i **G2W** przeznaczeniem podstawowym są cieki naturalne i urządzenia wodne, w tym urządzenia melioracji.

2. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1ZL – G14ZL**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna bez prawa zabudowy;

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

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

3. Dla terenów produkcji rolnej przeznaczonych do zalesienia, bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1RZ – G8RZ**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

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 symbolami **G1RE – G3RE**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest ochrona wartości przyrodniczych terenów korytarzy ekologicznych oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania linii wysokiego napięcia;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są uprawy rolne, łąki, pastwiska oraz liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) akceptuje 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1R i G2R**:

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 i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolnej;

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;

d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

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

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami **G1MN – G4MN**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest 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) zieleń;

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

7. Dla terenu zabudowy usługowej, w tym uciążliwej oznaczonego na rysunku planu symbolem **G1U**:

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.

8. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, usług, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1PU** – **G8PU**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja usług, w tym uciążliwych, zakładów produkcyjnych oraz baz transportowych, o oddziaływaniu mieszczącym się w granicach nieruchomości, do której inwestor dysponuje tytułem prawnym;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

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

b) zieleń;

c) zbiorniki wodne przeznaczone do celów retencjonowania wód opadowych.

9. Dla terenów zabudowy usług obsługi komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1KS**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa do obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw płynnych i gazowych, bazy sprzętu utrzymania dróg.

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) usługi związane z organizacją noclegów, gastronomią i handlem;

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

c) zieleń;

d) urządzenia wodne służące do gospodarowania wodami opadowymi.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1KDA**:

1) przeznaczeniem podstawowym są tereny komunikacji samochodowej o znaczeniu ponadlokalnym wraz z urządzeniami obsługi komunikacji, w tym węzły autostradowe;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest obsługa ruchu lokalnego poprzez drogi o znaczeniu lokalnym.

11. Dla: terenów dróg głównych ruchu przyśpieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami: **G1KGP, G2KGP;** terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **G1KDD** do **G10KDD;** terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **G1KDW** przeznaczeniem podstawowym są:

3) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

4) 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.

§ 6. 1. Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania oraz jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych dla poszczególnych terenów.

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.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejących budynków zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 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 objęcie ochroną ekologiczną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, W, RZ oraz RE.

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

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

§ 14. 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 z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Ustala się ochronę terenów w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach obszaru objętego planem.

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

Rozdział 5.
Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami od **G1KDD** do **G10KDD**, dla których ustala się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1MN – G4MN** 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) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m w tym:

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

   b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, 5,0 m – jedna kondygnacja naziemna;

   c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1R** i **G2R** ustala się:

1) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

2) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej.

4) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m w tym:

   a) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych, inwentarskich, garaży, 12,0 m – do dwóch kondygnacji;

   b) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45° i dachy o kształtach eliptycznych;

   c) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1U** ustala się:

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

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m w tym:

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

b) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45° i dachy o kształtach eliptycznych.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1PU – G9PU** ustala się:

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

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m w tym:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych i produkcyjnych, 12 m – do trzech kondygnacji naziemnych;

b) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych i garaży, 7,5 m – jedna kondygnacja;

c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45° i dachy o kształtach eliptycznych.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1KS** ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m2;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m w tym:

a) maksymalna wysokość budynków, usługowych, 10,5 m – do trzech kondygnacji naziemnych;

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

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

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 30.

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

§ 22. 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 usługowej – 500 m^2 i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;

3) 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

§ 23. 1. Wyznacza się granice pasa technologicznego linii energetycznej wysokiego napięcia, której granica przebiega 19 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. Ustala się wykorzystanie terenu bez możliwości wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m, chyba, że operator sieci energetycznej postanowi inaczej oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 4.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 4 ust. 4.

§ 24. 1. Wyznacza się granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia, której granica przebiega 7,5 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. Ustala się wykorzystanie terenu bez możliwości wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m, chyba, że operator sieci energetycznej postanowi inaczej.

§ 25. 1. Ustala się wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków pod warunkiem spełniania wymagań bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 26. Ustala się i zachowuje przebieg dróg:

1) tworzących podstawowy układ komunikacyjny oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1KDD – G10KDD**.

2) stanowiących powiązania zewnętrzne oznaczonych na rysunku planu symbolami: **G1KDA, G1KGP** i **G2KGP**.

§ 27. Ustala się lokalizację terenów autostrady oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1KDA** o szerokości zmiennej od 75 m do 324 m w liniach rozgraniczających.

§ 28. Ustala się lokalizację terenów dróg głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1KGP** i **G2KGP** o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających.

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

1) **G1KDD i G7KDD** – projektowana o szerokość w liniach rozgraniczających 10 m zakończona placem manewrowym o szerokości 20 m;

2) **G2KDD** – istniejąca w ramach realizacji autostrady o szerokość zmiennej w liniach rozgraniczających od 16,5 m do 61 m;

3) **G3KDD** – istniejąca o szerokość zmiennej w liniach rozgraniczających od 7 m do 10 m;

4) **G4KDD –** istniejąca w ramach realizacji autostrady o szerokość zmiennej w liniach rozgraniczających od 18 m do 33 m;

5) **G5KDD –** projektowana w ramach realizacji autostrady o szerokość zmiennej w liniach rozgraniczających od 10 m do 53 m;

6) **G6KDD** – projektowana w ramach realizacji autostrady o szerokość zmiennej w liniach rozgraniczających od 6 m do 36 m;

7) **G8KDD** – projektowana o szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m;

8) **G9KDD** – projektowana o szerokość w liniach rozgraniczających 8,5 m;

9) **G10KDD** – projektowana o szerokość zmiennej w liniach rozgraniczających od 4 m do 7 m zakończona placem manewrowym o szerokości 12 m.

2. Dopuszcza się pozostawienie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** w dotychczasowych liniach rozgraniczających o szerokości 3 m.

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

4. Ustala się realizację ścieżek rowerowych oraz chodnika.

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

6. Ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych innych niż wskazana w ust. 2. spełniających warunki:

1) lokalizacji dróg wewnętrznych w odległości nie mniejszej niż 4 m od istniejących budynków mieszkalnych;

2) minimalnej szerokości dróg równej 5 m;

3) zakończenia dróg lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN, U, PU, stanowiących dostęp do więcej niż 2 działek budowlanych, niezapewniających przejazdu bez cofania, placem manewrowy o minimalnych wymiarach 10 x 10 m z zastrzeżeniem przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

7. W pasie drogowym dróg wewnętrznych nie dopuszcza się organizacji miejsc postojowych.

§ 30. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w tym garaży, w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w tym w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych i minimalnego wskaźnika:

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

2) zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych:

– 1 miejsce postojowe na 80 m^2 powierzchni użytkowej usług lub

– 2 miejsca na 5 osób mogących jednocześnie przebywać na terenie, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 100 m^2;

3) zabudowa usługowa:

– 1 miejsca postojowe na 80 m^2 powierzchni użytkowej lub

– 2 miejsca na 5 osób mogących jednocześnie przebywać na terenie, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 100 m^2;

4) zabudowa przemysłowa – 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy

5) składy i magazyny realizowane w zabudowie usług, usług składów i magazynów oraz zabudowy przemysłowej:

– 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy i dodatkowo 2 miejsca na 5 osób mogących jednocześnie przebywać na terenie,

6) dla zabudowy lokalizowanej na terenach produkcji rolnej co najmniej jedno miejsce postojowe.

§ 31. 1. Plan ustala, 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. W zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:

1) Wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzane będą systemem odwodnieniowym będącym częścią wiejskiego systemu i odprowadzane do zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 drogi.

3) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

4) 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 **G1PU – G8PU.**

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.

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

§ 36. 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

§ 37. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej od **G1KDD** do **G10KDD.**

Rozdział 12.
Pozostałe ustalenia

§ 38. 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.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 10 %;

2) tereny zabudowy usługowej U – 25 %;

3) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej PU – 30 %;

4) tereny zabudowy usług obsługi komunikacji drogowej KS – 30 %;

5) pozostałe tereny – 0 %.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 40. 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.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GRĘZÓW CZĘŚĆ 1

N
W E
S

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII.248.2026
RADY GMINY KOTUŃ
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2026 ROKU

skala 1 : 2 000

100 0 100 m

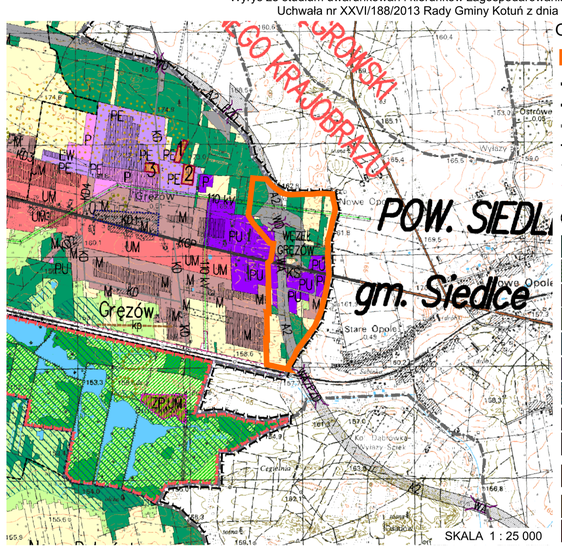
LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIECIA
- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU ZABUDOWY OD GRANICY LASU
- 20 m LINIE WYMIAROWE Z OZNACZENIEM WYMIARU
- W WODY
- ZL LASY
- RZ TERENY PRODUKCJI ROLNEJ PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA BEZ PRAWA ZABUDOWY
- RE TERENY PRODUKCJI ROLNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, LEŻĄCE W PASACH TECHNOLOGICZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA ORAZ STANOWIĄCE KORYTARZE EKOLOGICZNE
- R TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN USŁUG
- PU TERENY PRODUKCJI, USŁUG, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KS TERENY ZABUDOWY USŁUG OBSŁUGI KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- KDA TEREN AUTOSTRADY A2
- KGP TERENY DRÓG GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- WN TRASY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA - 110 kV
- SN TRASY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - 15 kV
- PROJEKTOWANY UKŁAD JEZDNI W RAMACH BUDOWY AUTSTRADY A2

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



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
- 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
- Tereny dla których będzie wymagana zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne
- Obszary korytarzy ekologicznych wyłączone 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
- WW Ujęcia wody
- NO Oczyszczalnia ścieków
- NU Gminne wysypisko śmieci
- NOp Przepompownia ścieków
- NO 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

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY

WYNIKAJĄCE 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"
- 16 Pomniki przyrody
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Granice stref izolujących tereny cmentarzy
- Tereny górnicze na podstawie wydanych koncesji
- 1 Grzęzów V
- 2 Grzęzów VII
- 3 Grzęzów VIII
- 4 Pieróg
- 5 Pieróg II
- 6 Pieróg III

WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

- Granice terenu o randze rezerwatu przyrody "Łęgi Zofinowskie"
- Granice terenu o randze użytku ekologicznego
- 1-2 Projektowane pomniki przyrody
- EW Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych
- KOTUŃ ki Wsie posiadające kanalizację sanitarną zbiorczą
- Rososz ko Wsie do skanalizowania
- Chlewiska ka Wsie, w których zastosowane zostaną metody alternatywne unieszkodliwiania ścieków bytowych (oczyszczalnie przydomowe, szamba szczelne)
- Tymianka w Wsie do zwodociągowania
- T Wieże telekomunikacyjne
- Granica obszaru "SIEDLCE" koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- POLAKI–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
- WD Projektowane wiadukty drogowe
- WA Projektowane wiadukty autostradowe
- MA Projektowane mosty autostradowe
- PZD Projektowane przejścia dla zwierząt
- C Linia kolejowa – tereny zamknięte
- KGP Droga krajowa klasy GP
- KZ Drogi powiatowe klasy Z
- KL Drogi powiatowe klasy L
- KD Drogi gminne klasy D
- KD Projektowane drogi gminne klasy D
- Drogi w granicach terenów kolejowych – ogólnodostępne
- Projektowany szlak turystyczny pieszo – rowerowy

MAPA ZASADNICZA W POSTRACI WEKTOROWEJ
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: STAROSTA SIEDLECKI
LICENCJOBIORCA: GMINA KOTUŃ
NUMER LICENCJI: G.6642.204.2024_1426_P
IDENTYFIKATOR ZASOBU: P.1426.2013.10003
DATA PRZEKAZANIA LICENCJOBIORCY: 2024-01-24
OKREŚLENIE OBSZARU:Grzęzów
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH: 2000/7
GEODEZYJNY UKŁAD ODNIESIENIA: PL-EVRF2007-NH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GRĘZÓW CZĘŚĆ 1

STUDIO PLANISTYCZNE W SIEDLCACH

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

Siedlce, 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII.248.2026
Rady Gminy Kotuń
z dnia 16 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grężów część 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXVII.248.2026 z dnia 16 września 2026 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 07.07.2018 R. – 31.07.2018 R.										
1	10.07.2018	osoba fizyczna*	Brak zgody aby działka była umiejscowiona na terenach leśnych. Przekształcenie działki na cele rolne.	Grężów działka nr ew. 408 (obecnie nr ew. 408/3)	G4ZL – tereny lasów		X		X	Proponowane przez zainteresowanego przeznaczenie terenu jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń
UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 30.07.2026 R. – 19.08.2026 R.										
2	04.08.2026	osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki w całości pod tereny leśne. Zmiana części działki na przeznaczenie rolne, zgodnie z danymi EGiB.	Grężów działka nr ew. 896/2	G12ZL – tereny lasów	X				
3	12.08.2026	osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki w całości pod tereny produkcji rolnej przeznaczone do zalesienia. Zmiana przeznaczenia na cele rolne, zgodnie ze studium.	Grężów działka nr ew. 895/2	G8RZ – tereny produkcji rolnej przeznaczone do zalesienia, bez prawa zabudowy	X				

*Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.) z tekstu, dla celów publikacji, zostały usunięte dane osobowe i adresowe.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII.248.2026

Rady Gminy Kotuń

z dnia 16 września 2026 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 Grężów część 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 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 ze zmianami), Rada Gminy Kotuń rozstrzyga, co następuje:

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;

1. środki finansowe głównie ze środków własnych gminy ustalonych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok,

2. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII.248.2026
Rady Gminy Kotuń
z dnia 16 września 2026 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę