

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KOTUŃ

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 r. 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), w związku z Uchwałą Rady Gminy Kotuń Nr XXIII.158.2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, 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 2013r. Rada Gminy uchwała:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń.

2. Granicę planu stanowi granica zgodnie z załącznikiem 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:
 - a) najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

- b) część granic pasa technologicznego linii 110kV;
- 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 bytowych – należy przez to rozumieć czynności bezpośrednio związane z obsługą gospodarstw domowych i zaspokajaniem potrzeb osobistych ludności wykonywane w lokalach użytkowych w budynkach lub samodzielnych obiektach budowlanych z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe zaliczane do przedsięwzięć, dla których nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko lub w wyniku postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi nie wykazano konieczności przeprowadzenia takiej oceny.
 - 10) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe zaliczane do przedsięwzięć, dla których zawsze jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko lub w wyniku postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi wykazano konieczności przeprowadzenia takiej oceny.

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) symbole literowe i cyfrowe powiązane z przeznaczeniem terenu lub zasadami zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;
- 6) granice pasa technologicznego linii 110kV będące jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach 1RZ, 7RZ i 8RZ;
- 7) granice obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 8) granice stref obejmujące teren ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 9) strefa ochrony cmentarza;
- 10) obiekty wpisane do rejestru zabytków z numerem z gminnej ewidencji zabytków;
- 11) obiekty zabytkowe z numerem z gminnej ewidencji zabytków;
- 12) granice stanowisk archeologicznych z numerem AZP;
- 13) granice strefy A – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 14) granice strefy B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
- 15) granice strefy R – ochrony układów ruralistycznych;
- 16) granice strefy OW - ochrony stanowisk archeologicznych;
- 17) projektowane lokalizacje linii elektroenergetycznej SN zastępujące odcinki wskazane do likwidacji
- 18) odcinki linii elektroenergetycznych SN wskazane do likwidacji

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4 Dla fragmentów obszaru objętego planem wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, ustala się następujące przeznaczenie:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - b) zieleń;
 - c) usługi bytowe;
 - d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-Z**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i powierzchnia biologicznie czynna z zachowaniem istniejącego drzewostanu;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - b) usługi bytowe;
 - c) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 16MN-U do 20MN-U**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa.
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - 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.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN-U do 11MN-U, 14MN-U, 15MN-U**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług bytowych.
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla

prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

- e) zieleni;
- f) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - e) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - f) zieleni;
 - g) usługi bytowe.

6. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - b) zieleni;
 - c) usługi nieuciążliwe związane z produkcją rolną oraz przetwórstwo rolno-spożywcze, agroturystyka;
 - d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

7. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest istniejący cmentarz;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - b) zieleni.

8. Dla terenów zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP-WS**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zieleni parkowa oraz cieki wodne;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

9. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zieleni parkowa;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

- a) obiekty usług kultury;
- a) ścieżki piesze i rowerowe z małą architekturą stanowiącą wyposażenie rekreacyjne terenu;
- b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
- c) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

10. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym usługi publiczne;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, z zastrzeżeniem § 45, stanowiąca nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - c) zieleń;
 - d) parkingi;
 - e) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

11. Dla terenów usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług z zakresu turystyki i rekreacji, zieleń i zbiorniki wodne służące do celów rekreacyjnych;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

12. Dla terenów usług edukacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **UE**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług oświaty, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

13. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

14. Dla terenów usług kultu religijnego oznaczonych na rysunku planu symbolem **UR**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja kościoła i budynków towarzyszących;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) usługi gastronomi, handlu, kultury, edukacji i usług z zakresu pomocy społecznej;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - c) zieleń;

- d) parkingi;
- e) zabudowa mieszkaniowa.

15. Dla terenów usług i produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-P**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja usług, w tym uciążliwych, w tym targowisk, stacji paliw i zakładów produkcyjnych o oddziaływaniu mieszczącym się w granicach zajmowanego obszaru;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - b) zieleń;
 - c) urządzenia wodne oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

16. Dla terenów produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja zakładów produkcyjnych, składów, magazynów, w tym tartaków;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - 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.

17. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są uprawy rolne, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;
 - b) zalesienia;
 - c) 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;
 - d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

18. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy objętych ochroną ekologiczną oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są tereny ochrony wartości przyrodniczych położone w dolinach rzek i cieków wodnych;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) uprawy rolne, łąki, pastwiska;
 - b) zbiorniki wodne przeznaczone do celów retencjonowania wód opadowych oraz hodowli;
 - c) zalesienia.
- 3) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie;

19. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy i terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN-L**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;
- 2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny;
- 3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

20. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem **L**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;
- 2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny;
- 3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

21. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** przeznaczeniem podstawowym są ciekі naturalne i urządzenia wodne, w tym urządzenia melioracji.

22. Dla terenów wodociągów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IW**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
- 3) zieleń.

23. Dla terenów oczyszczalni ścieków oznaczonych na rysunku planu symbolem **IKO**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja oczyszczalni ścieków;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są: budynki biurowe, magazynowo-składowe i usługowe oraz liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem

24. Dla terenu gospodarowania odpadami oznaczonego na rysunku planu symbolem **IO**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja składowiska odpadów komunalnych;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
- 3) dopuszcza się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

25. Dla terenu telekomunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja istniejącego masztu – nośnika anten telekomunikacyjnych;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **KDZ**, **KDD** i **KR** przeznaczeniem podstawowym są:

- 1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej a w szczególności zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, usługi teleinformatyczne, kanalizacji sanitarnej i zagospodarowania wód opadowych.

27. Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **KOP**

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest organizacja miejsc postojowych, w tym co najmniej 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

28. Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **KKK**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest komunikacja i infrastruktura kolejowa;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - a) zabudowa usługowa służąca do obsługi przewozu osób i rzeczy;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży w linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 oraz § 7.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 6. 1. Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

2. W istniejącej zabudowie zagrodowej zlokalizowanej w projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków inwentarskich bez zwiększania wielkości hodowli.

§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, garaży, składów i magazynów, budynków usługowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 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

§ 11. Ustala się objęcie ochroną ekologiczną fragmentu terenu korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **RN**.

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

§ 13. 1. Ustala się nakaz ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej, letniskowej, usług oświaty przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

2. Ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, w terenach o symbolach MN, MN-Z, MN-U, RZM, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń oraz w granicach całego terenu inwestycji.

§ 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.

§ 15. 1. Akceptuje się ochronę terenów w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazanych na rysunku planu.

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

§ 16. 1. Akceptuje się ochronę terenów w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Kostrzyna (PLB140009) wskazanych na rysunku planu.

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

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 32 i 33: Zespół dworca kolejowego, w tym: Dworzec kolejowy Kolei Warszawsko-Terespolskiej w Kotuniu, ul. Siedlecka 13, 1866, nr rej. A-867 z 11.09.2009 r. wraz z budynkiem gospodarczym, piwnicą ziemną oraz otoczeniem.

2. Wszelkie działania na obiektach wskazanych w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ochronę zabytków wymienionych w pkt 1 w formie strefy A – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, której granice są określone na rysunku planu.

4. W graniach strefy A wszelkie działania inwestycyjne wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1 Ustala się ochronę obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Młyn, ul. Kolejowa 63 , murowany, 1921 wpisany do GEZ pod numerem 28;
- 2) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 20, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 29;
- 3) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 24, drewniany, l. 20-ste XX w. wpisany do GEZ pod numerem 30;
- 4) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 68, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 38;
- 5) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 84, murowany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 39;
- 6) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 94, murowany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem

40;

- 7) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 96, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 41;
- 8) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 100, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 42;
- 9) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 102, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 43;
- 10) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 110, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 44;
- 11) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 112, drewniany, poł. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 45;
- 12) Budynek mieszkalny, ul. Wiejska 39, drewniany, XIX/XX w. wpisany do GEZ pod numerem 46;
- 13) Cmentarz parafialny, 1922r, wpisany do GEZ pod numerem 31.

2. Wszelkie działania na obiektach wskazanych w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 19. 1 Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Polaki, cmentarzysko ciałopalne, Nr AZP 57-76/2, nr GEZ 86;
- 2) Kotuń, osada, Nr AZP 58-76/3, nr GEZ 95;
- 3) Kotuń, ślad osadnictwa, Nr AZP 58-76/4, nr GEZ 96;
- 4) Józefin, osada, Nr AZP 58-76/10, nr GEZ 102;
- 5) Józefin, ślad osadnictwa, Nr AZP 58-76/11, nr GEZ 103;
- 6) Józefin, osada, Nr AZP 58-76/12, nr GEZ 104;
- 7) Polaki, osada wielofazowa, Nr AZP 58-76/15, nr GEZ 107;
- 8) Kotuń, ślad osadnictwa, Nr AZP 58-76/16, nr GEZ 108;

§ 20. Ustala się granice stref ochrony określone na rysunku planu. Są to:

- 1) strefa R – ochrony układów ruralistycznych obejmująca część terenów 29MN, 30MN, 33MN, 38MN – 45MN, 5RZM, 14U, 2UE, 3U, 4U, 3MN-U, 5MN-U, 1ZP.
- 2) strefa OW - ochrony stanowisk archeologicznych;
- 3) strefa B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmująca cmentarz.

§ 21. 1. W granicach strefy R ustala się:

- 1) nakaz zachowania układu dróg publicznych,
- 2) zakaz lokalizacji wysokich masztów,
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,0 m (max. dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym w drugiej kondygnacji),
- 4) maksymalna wysokość budynków użyteczności publicznej 11 m (max. trzy kondygnacje z poddaszem użytkowym w trzeciej kondygnacji),
- 5) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45° nie dopuszcza się dachów jednospadowych i płaskich.

2. Nakazy i zakazy wprowadzone strefą nie dotyczą wprowadzonych zmian w obiektach

w ramach realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz możliwości realizacji obiektów systemu dynamicznej informacji pasażerskiej.

§ 22. W granicach strefy OW ustala się zakaz zalesiania oraz wydobycia kruszyw kopalnych. Dopuszczalne jest prowadzenie robót ziemnych oraz wprowadzanie zmian w dotychczasowym użytkowaniu gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 23. W granicach strefy B ustala się zachowanie historycznego układu alejek, podziału kwater i osi widokowych.

Rozdział 6

Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 24. 1. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD i KDZ.

2. Dla terenów KDD ustala się realizację ścieżek rowerowych oraz dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnym.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 96MN, z zastrzeżeniem § 20 punkt 1, ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m².
- 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 10,5 m – trzy kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych 5 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 29MN, 30MN, 33MN, 38MN – 45MN obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 19MN, 42MN-47MN, 73MN, 74MN, 79MN, 83MN-85MN, 95MN i 96MN:

- 1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury itp.
- 2) lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U – 20MN-U,

z zastrzeżeniem § 20 punkt 1 ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 700 m².
- 2) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej dla zabudowy usługowej - 500 m².
- 3) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 4) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej.
- 6) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 10,5 m - trzy kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 7 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN-U i 5 MN-U obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN-U do 4MN-U, 6MN-U do 8M-U, 10MN-U do 12MN-U, 15MN-U do 18MN-U:

- 1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury itp.
- 2) lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-Z do 18MN-Z ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1500 m².
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 9,5 m – trzy kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych 5 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN-Z:

- 1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury.
- 2) lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW** do **3MW** ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m².
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 10,5 m – trzy kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych 5 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach garażowych i gospodarczych.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **10RZM**, z zastrzeżeniem § 20 punkt 1, ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m².
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej.
- 5) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 10,5 m - trzy kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych 7m; gospodarczych służących produkcji rolnej, w tym inwentarskich i garaży – do dwóch kondygnacji 9 m;
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych służących produkcji rolnej, w tym inwentarskich i garaży – do dwóch kondygnacji 9 m;
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5RM obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM i 7RZM:

- 1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury;
- 2) lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) Minimalna intensywność zabudowy – 0,00;
- 2) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,15;

- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków 11,0 m – dwie kondygnacje naziemne;
 - b) budynki niepodpiwniczone;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. Dla terenu obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **14U**, z zastrzeżeniem § 20 punkt 1 ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 500 m².
- 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 10,5 m - trzy kondygnacje naziemne;
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 4U i 14U obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m².
- 2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej.
- 3) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 4) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków 5,5 m – dwie kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość garaży – jedna kondygnacja 4 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UE** i **2UE**, z zastrzeżeniem § 20 punkt 1 ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Dla budynków i urządzeń:

- a) maksymalna wysokość budynków 11 m - trzy kondygnacje naziemne;
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6 m;
- c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. Dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2UO obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US - 3US ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków 9 m - dwie kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Dla budynków i urządzeń:
 - a) adaptuje się budynek sakralny;
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5 m trzy kondygnacje naziemne,
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6m;
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. Lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U-P do 3U-P 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 produkcyjnych i usługowych 12,0 m - trzy kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6 m;
 - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P** do **3P** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20,0 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Dla budynków i urządzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków 12 m;
 - b) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
 - c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZ** do **43RZ** 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 9,5 m - dwie kondygnacje naziemne;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych służących produkcji rolnej, w tym inwentarskich i garaży – do dwóch kondygnacji 9 m;
 - c) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

2. lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) adaptuje się istniejący maszt,
- 2) zakaz lokalizacji nowych masztów i zwiększenia wysokości masztu istniejącego.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 2) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) Przy projektowaniu oczyszczalni należy uwzględnić nowoczesne, efektywne rozwiązania techniczne i technologiczne.
- 5) Odprowadzenie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych poprzez system rowów zlokalizowanych w pobliżu rejonu lokalizacji oczyszczalni.

- 6) Dla budynków i urzędzeń:
- a) maksymalna wysokość budynków i urzędzeń 12,0m;
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 41 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IO** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20,0 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Dla budynków i urzędzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków 12 m;
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 45°;
 - c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KOP – 3KOP** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10,0 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10,0 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość urzędzeń 20,0m.
- 3) lokalizacja drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20,0 % powierzchni działki budowlanej.
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) Dla budynków i urzędzeń:
 - a) maksymalna wysokość budynków 12 m;
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 45°;
 - c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 57.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2IW – 4IW** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 90,0 % powierzchni działki budowlanej.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KKK i 2KKK** ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10,0% powierzchni działki budowlanej.
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

- 4) Dla budynków i urządzeń:
- a) maksymalna wysokość budynków 12 m;
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 45°;
 - c) maksymalna wysokość budowli 50,0m.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 47. Ustala się obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości wskazane na rysunku planu granicami terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) obszar obejmujący teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18MN**, drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **21KDD** oraz część dróg oznaczonych na rysunku symbolami **18KDD**, **20KDD**, dla którego obowiązują następujące zasady podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
 - b) kąt nachylenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 90° z dopuszczalnym odchyleniem 10°
 - c) minimalna powierzchnia nowo-wydzielonych działek 600 m².
- 2) obszar obejmujący tereny oznaczony na rysunku planu symbolem **15MN** i **16MN**, drogi oznaczone na rysunku planu symbolami **22KDD** i **6KDW** oraz część dróg oznaczonych na rysunku symbolami **18KDD** i **20KDD**, dla którego obowiązują następujące zasady podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
 - b) kąt nachylenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 90° z dopuszczalnym odchyleniem 10°,
 - c) minimalna powierzchnia nowo-wydzielonych działek 700 m².

§ 48. Ustala się możliwość dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych na terenach innych niż wskazane w § 46 uwzględniając następujące wskaźniki: minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 700 m² i minimalna szerokość frontu działki – 18 m.

Rozdział 9

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

§ 49. 1. Wyznacza się granicę pasa technologicznego od linii energetycznej 110 kV, którego granica przebiega 19 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. Ustala się wykorzystanie terenu zgodnie z funkcją wyznaczoną w planie bez możliwości nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

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

§ 50. 1. Wyznacza się strefę ochrony cmentarza, której granica przebiega 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących żywność (środki spożywcze) bądź je przechowujących i zakładów żywienia zbiorowego oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych.

§ 51. 1. Wyznacza się strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej dla ujęć wody oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IW, 2IW, 3IW, 4IW.

2. Ustala się zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

3. Ustala się nakaz odprowadzania poza granicę terenu wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.

§ 52. 1. Wyznacza się strefę ograniczeń od obszarów kolejowych wskazaną na rysunku planu.

2. W granicach strefy w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 53.1. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 9KDZ oraz drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 11KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 26KDD, 28KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 44KDD, 46KDD, 48KDD, 50KDD, 51KDD.

2. Powiązanie terenu objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 9KDZ oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDD, 17KDD, 36KDD.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5 % powierzchni dróg publicznych klasy dojazdowej i zbiorczej w liniach rozgraniczających.

4. Na wszystkich skrzyżowaniach dróg klasy zbiorczej, dojazdowej i wewnętrznej ustala się narożne ścięcia o wymiarach minimalnych 5 m x 5 m.

§ 54. W zakresie systemu dróg zbiorczych leżących w ciągu dróg publicznych powiatowych ustala się:

1. poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **3KDZ**, **5KDZ**, **6KDZ** i **9KDZ** do szerokości 20 m w liniach rozgraniczających;

2. poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** do szerokości 20 m w liniach rozgraniczających oraz pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających na odcinkach o szerokości 22,5 m i 23,5 m;

3. pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDZ**, o szerokości zmiennej od 9 m do 22,5 m w liniach rozgraniczających;

4. pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDZ**, o szerokości zmiennej od 12,5 m do 13,5 m w liniach rozgraniczających;

5. 1) pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDZ**, o szerokości zmiennej od 12,5 m do 13 m w liniach rozgraniczających na odcinku od skrzyżowania z drogami 7KDZ i 37KDD do granicy między działką 931/2 a działką 933;

2) poszerzenie drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDZ**, do 20 m w liniach rozgraniczających od granicy między działką 931/2 a działką 933 do skrzyżowania z drogą

oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDW;

§ 55. W zakresie systemu dróg dojazdowych leżących w ciągu dróg publicznych gminnych oraz funkcjonujących jako drogi wewnętrzne ogólnodostępne ustala się:

1. pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **11KDD** o szerokości zmiennej od 10 m do 11 m w liniach rozgraniczających;
- **15KDD, 38KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- **19KDD** o szerokości zmiennej od 7 m do 10 m w liniach rozgraniczających;
- **23KDD** o szerokości zmiennej od 5 m do 15 m w liniach rozgraniczających;
- **33KDD** o szerokości zmiennej od 12 m do 18 m w liniach rozgraniczających;
- **36KDD** o szerokości zmiennej od 7 m do 22 m w liniach rozgraniczających;

2. budowę i przebudowę dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **1KDD, 2KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 16KDD, 18KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 24KDD, 25KDD, 29KDD, 30KDD, 32KDD, 35KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 44KDD, 46KDD, 47KDD, 49KDD, 50KDD, 51KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- **3KDD, 4KDD, 43KDD** o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających;
- **6KDD** o szerokości zmiennej od 6 m do 10 m zakończoną placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m
- **13KDD** o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
- **14KDD** o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających;
- **12KDD** o szerokości zmiennej od 8 m do 10 m;
- **17KDD** o szerokości zmiennej od 8 m do 12 m;
- **26KDD** o szerokości zmiennej od 7 m do 23 m w liniach rozgraniczających;
- **27KDD** o szerokości zmiennej od 5 m do 10 m w liniach rozgraniczających;
- **28KDD, KDD45, 48KDD** o szerokości zmiennej od 10 m do 12 m w liniach rozgraniczających;
- **31KDD** o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających, jako rezerwacja terenu pod poszerzenie drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu;
- **34KDD** o szerokości zmiennej od 9,5 m do 17 m w liniach rozgraniczających;
- **37KDD** o szerokości zmiennej od 7 m do 10 m w liniach rozgraniczających;

§ 56. W zakresie uzupełnienia systemu dróg publicznych ustala się:

1. urządzenie dróg wewnętrznych umożliwiających dostęp do dróg publicznych z obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, MN-Z, U jako ciągów pieszo jezdnych;

2. pozostawienie dróg wewnętrznych umożliwiających dostęp do dróg publicznych z obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami RZ, RN, L w istniejącym przekroju i sposobie zagospodarowania;

3. pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **2KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 m;
- **8 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;

- **9 KR** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 5 m do 5,5 m;
- **10 KR, 20 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 4 m;
- **14 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;
- **15 KR** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 3 m do 6 m;
- **16 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 9 m;
- **19 KR** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 4 m i 5 m;

4. budowę i przebudowę dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **1 KR, 4 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m;
- **3 KR, 17 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;
- **5 KR** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 5 m i 10 m;
- **6 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m x 10 m;
- **7 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 10 m x 10 m;
- **11 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m x 12 m;
- **12 KR** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 4 m i 6 m;
- **13 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;
- **18 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 5,5 m do 7,5 m;
- **21 KR** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

5. możliwość realizacji dróg wewnętrznych innych niż wskazane w ustępach 3 i 4 spełniających warunki:

- lokalizacji dróg wewnętrznych w odległości nie mniejszej niż 4 m od istniejących budynków mieszkalnych;
- minimalnej szerokości dróg w liniach rozgraniczających równej 5 m;
- zakończenia dróg lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN, MN-U, MN-Z, U, U-P, RZM, stanowiących dostęp do więcej niż 2 działek budowlanych, nie zapewniających przejazdu bez cofania placem manewrowym o minimalnych wymiarach 10 x 10 m z zastrzeżeniem przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

6. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych nie dopuszcza się organizacji miejsc postojowych.

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- zabudowa wielorodzinna - co najmniej 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych; dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych zlokalizowanych w bryłach budynków;
- zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych – 1 miejsce

postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

- zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej i co najmniej 1 miejsce postojowe na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

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

- zabudowa przemysłowa – 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko pracy z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych plus 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w w/w kartę.

§ 58. 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 uwzględnieniem:

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. Ustala się budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej w pasach dróg zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych.

4. 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.

§ 59. 1. Ustala się likwidację wskazanych na mapie odcinków linii elektroenergetycznej 15 kV.

2. Ustala się lokalizację linii 15 kV zastępującej likwidowany odcinek w liniach zgodnie z trasą wskazaną na rysunku planu.

3. Dopuszcza się wyznaczenie innej trasy linii 15 kV zastępującej likwidowane odcinki, jeżeli parametry techniczne nie pozwalają na wskazaną lokalizację.

4. Ustala się możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

5. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych w pasach drogowych.

§ 60. Dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach o wysokości masztu nie większej niż 3,5m.

§ 61. 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 dróg w sytuacji, gdy nie mogą być spełnione wymogi techniczne budowy i eksploatacji sieci gazowych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 62. 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 12

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 63. 1. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ;
- 2) w liniach rozgraniczających tereny kolejowe KKK.

2. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

Rozdział 13

Rozmieszczenie terenów zamkniętych

§ 64. 1. Ustala się granice terenów zamkniętych w liniach rozgraniczających tereny kolejowe KKK, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 roku w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Rozdział 14

Pozostałe ustalenia

§ 65. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie terenów i obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się ziemi;

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 10 %;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni MN-Z – 10 %;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN-U – 10 %;
- 4) tereny usług turystyki UT – 15 %;
- 5) tereny usług – 15 %;
- 6) tereny usług i produkcji U-P – 15 %;
- 7) tereny produkcji P – 15 %;
- 8) tereny rolne – 0 %;

9) pozostałe tereny – 0 %.

§ 67. 1. Na podstawie decyzji Ministra Środowiska przeznacza się na cele nieleśne ha gruntów leśnych stanowiących współwłasność lub własność Skarbu Państwa we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych.

2. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego przeznacza się na cele nieleśne ha gruntów leśnych niestanowiących własność Skarbu Państwa.

Rozdział 15

Przepisy końcowe

§ 68. W granicach planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń” uchwalonego uchwałą Nr XII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 roku

§ 69. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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