



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 28 listopada 2023 r.

Poz. 12846

### UCHWAŁA NR LVIII.382.2023 RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 27 września 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków część 1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.), 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 Gręzów, 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 Broszków 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, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

- 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) literowe oznaczenie wsi;
- 4) symbole literowe i cyfrowe powiązane z przeznaczeniem terenu lub zasadami zagospodarowania terenu;
- 5) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) linie określające przebieg korytarzy ekologicznych;
- 8) granice stref OW – ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) granicę pasa technologicznego istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV.

## **Rozdział 2.** **Przeznaczenie terenu**

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1ZL**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;
- 2) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

2. Dla terenów produkcji rolnej bez prawa zabudowy, leżących w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz stanowiących korytarze ekologiczne, oznaczonych na rysunku planu symbolem **BIREO**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest ochrona wysokiej klasy gleb, wartości przyrodniczych terenów położonych w dolinach oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania linii wysokiego napięcia;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są uprawy rolne, łąki, pastwiska, urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;
- 3) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie;
- 4) zakazuje się zalesiania oraz nasadzeń drzew i krzewów.

3. Dla terenów produkcji rolnej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, leżących w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz stanowiących korytarze ekologiczne, oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1RE** i **B2RE**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest ochrona wartości przyrodniczych terenów położonych w dolinach oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania linii wysokiego napięcia;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są uprawy rolne, łąki, pastwiska, urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane), urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi oraz liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie;
- 4) zakazuje się zalesiania oraz nasadzeń drzew i krzewów.

4. Dla terenów produkcji rolnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1R**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są uprawy rolne, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:
  - a) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;
  - b) budynki mieszkalne wraz z budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej, do przetwórstwa rolno-spożywczego wchodzącego w skład gospodarstw rolnych oraz do prowadzenia agroturystyki;
  - c) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się jej bieżące utrzymanie.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **B1MN**:

- 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) zieleni;
  - c) usługi nieuciążliwe;
  - d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

6. Dla terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1UMN i B2UMN**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa o uciążliwości mieszczącej się w granicach nieruchomości, do której inwestor dysponuje tytułem prawnym oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:
  - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
  - b) zieleni;
  - c) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

7. Dla terenów zabudowy usługowej, w tym uciążliwej oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1U-B3U**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa 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) zieleni;
  - c) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane i rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;

8. Dla terenów zabudowy usług, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1PU i B2PU**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja usług, w tym uciążliwych, zakładów produkcyjnych oraz baz transportowych, o oddziaływaniu mieszcącym 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 oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1E** przeznaczeniem podstawowym jest obsługa sieci energetycznych wysokiego i średniego napięcia.

10. Dla terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **BIKK**:

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

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **B1KDZ, B1KDD – B3KDD** przeznaczeniem podstawowym są:

- 1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w szczególności: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz oraz teleinformatycznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbioru i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych dla poszczególnych terenów zgodnie z projektowaną funkcją zabudowy oraz zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

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

§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, 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**

§ 14. Ustala się objęcie ochroną ekologiczną fragmentu terenu wskazanego na rysunku planu jako tereny korytarzy ekologicznych.

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

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

§ 17. 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.

§ 18. 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.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 19. 1 Akceptuje się stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Broszków, Nr AZP 58-76/1;
- 2) Broszków, Nr AZP 58-76/2;

§ 20. Ustala się granice stref OW - ochrony stanowisk archeologicznych określone na rysunku planu, w granicach, której ustala się zakaz zalesiania. Dopuszczalne jest prowadzenie robót ziemnych oraz wprowadzanie zmian w dotychczasowym użytkowaniu gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **Rozdział 6.**

#### **Kształtowanie przestrzeni publicznych**

§ 21. 1. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **B1KDD** – **B3KDD**, dla których ustala się realizację ciągów pieszo-jezdnymi i ścieżek rowerowych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1MN** ustala się:

1. Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>;
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
3. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej;
5. Dla budynków i urządzeń:
  - a) maksymalna wysokość budynków, mieszkalnych i usługowych, w kalenicy głównej 10,5 m – do trzech kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w kalenicy głównej 5,0 m – jedna kondygnacja;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
  - d) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 15,0 m.
6. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 33.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1UMN** i **B2UMN** ustala się:

1. Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.
7. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
3. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej.
5. Dla budynków i urządzeń:

- a) maksymalna wysokość budynków, mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w kalenicy głównej 10,5 m – do trzech kondygnacji naziemnych;
- b) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych i garaży, w kalenicy głównej 7,5 m – do dwóch kondygnacji;
- c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- d) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 15,0 m.

6. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 33.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **B1U** do **B3U** ustala się:

- 1. Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>.
- 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 – do trzech kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych i garaży, w kalenicy głównej 6,0 m – jedna kondygnacja;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
  - d) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 15,0 m.

6. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 33.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1PU** i **B2PU** 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, mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w kalenicy głównej 12 m – do trzech kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych i garaży, w kalenicy głównej 6,0 m – jedna kondygnacja;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
  - d) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 15,0 m.

5. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 33.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1R** ustala się:

- 1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 4. Dla budynków i urządzeń:
  - a) maksymalna wysokość budynków, mieszkalnych jednorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, w kalenicy głównej 9,5 m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków, gospodarczych, inwentarskich, garaży, w kalenicy głównej 12,0 m – do dwóch kondygnacji;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°.
  - d) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20,0 m;

e) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urzędzeń 15,0 m.

5. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 33.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1E** oraz **B1KK** ustala się:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej.
- b) maksymalna wysokość budynków i urzędzeń 20,0 m.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy usługowej – 500 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 4) Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 29. 1. Wyznacza się strefę ochrony od linii energetycznej 110 kV, której granica przebiega 19 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. Ustala się rolnicze wykorzystanie terenu bez możliwości wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

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

§ 30. 1. Wyznacza się strefę ochrony od linii elektroenergetycznych 15 kV, której granica przebiega 7,5 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. W granicach pasa technologicznego linii energetycznych 15 kV ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3,0m.

§ 31. 1. Wyznacza się strefę ochronną od terenów kolejowych, zlokalizowanych poza granicami planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**, pokrywającą się z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu.

2. W granicach strefy ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 32. 1. Ustala się i zachowuje przebieg dróg: **B1KDZ** oraz **B1KDD – B3KDD**.

2. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **B1KDZ** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 13 m do 20 m.

3. Ustala się rezerwację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1KDD** i **B2KDD** na poszerzenie dróg znajdujących się poza granicami planu do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

4. Ustala się lokalizację drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **B2KDD** jako poszerzenie istniejącej drogi o parametrach drogi wewnętrznej do 10 m w liniach rozgraniczających.

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

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

- b) zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- c) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- d) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- e) zabudowa przemysłowa – 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko pracy z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie garaży.

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

2. Zakłada się rozbudowę infrastruktury w oparciu o istniejące systemy.

3. Ustala się budowę sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej w pasach dróg zbiorczych, dojazdowej.

4. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę oraz unieszkodliwiania ścieków bytowych w zabudowie lokalizowanej poza możliwością dostępu do głównych sieci wodociągowych i kolektorów zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

**§ 35.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami B1MN, B1UMN i B2UMN, B1U – B3U, B1PU i B2PU, B1KK, B1E i B2RE.

2. zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nominalnej nie mniejszej niż 150 mm dla wodociągów rozdzielczych.

3. obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;

4. korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej.

**§ 36.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1. rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne oraz w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami B1MN, B1UMN i B2UMN, B1U – B3U, B1PU i B2PU, B1KK, B1E i B2RE.

2. odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji gminnej, o przekroju nie mniejszym niż 160 mm.

3. w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji gminnej do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych,

4. obowiązek podłączenia wszystkich obiektów generujących ścieki komunalne do sieci kanalizacji gminnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach znajdujących się poza dostępem do zbiorczego systemu kanalizacji.

5. do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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



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

3. Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

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

§ 39. 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.

§ 40. 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.

4. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o niskoemisyjnych technologiach wytwarzania energii.

§ 41. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** i **1REO** dopuszcza się lokalizację nowych liniowych oraz kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie do obsługi działalności związanej z rolnictwem oraz mieszkańców wsi.

## **Rozdział 11.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 42. 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**

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

## **Rozdział 13.**

### **Rozmieszczenie terenów zamkniętych**

§ 44. Ustala się rozmieszczenie terenów zamkniętych w liniach rozgraniczających tereny kolejowe KK.

## **Rozdział 14.**

### **Pozostałe ustalenia**

§ 45. 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 oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

§ 47. Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przeznaczają się na cele nierolnicze 6,5394 ha gruntów rolnych klasy III.

## **Rozdział 15.**

### **Przepisy końcowe**

§ 48. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki uchwalonego uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005 r. oraz zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki uchwalonej uchwałą nr XLII.297.2018 Rady Gminy Kotuń z dnia 23 lutego 2018 r. opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2018 r. poz. 3285.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

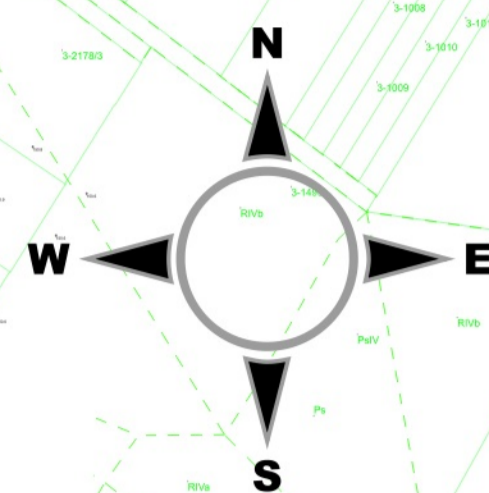
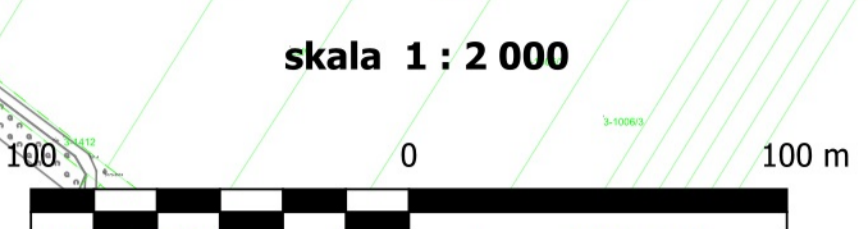
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

**mgr Anita Drabarek**

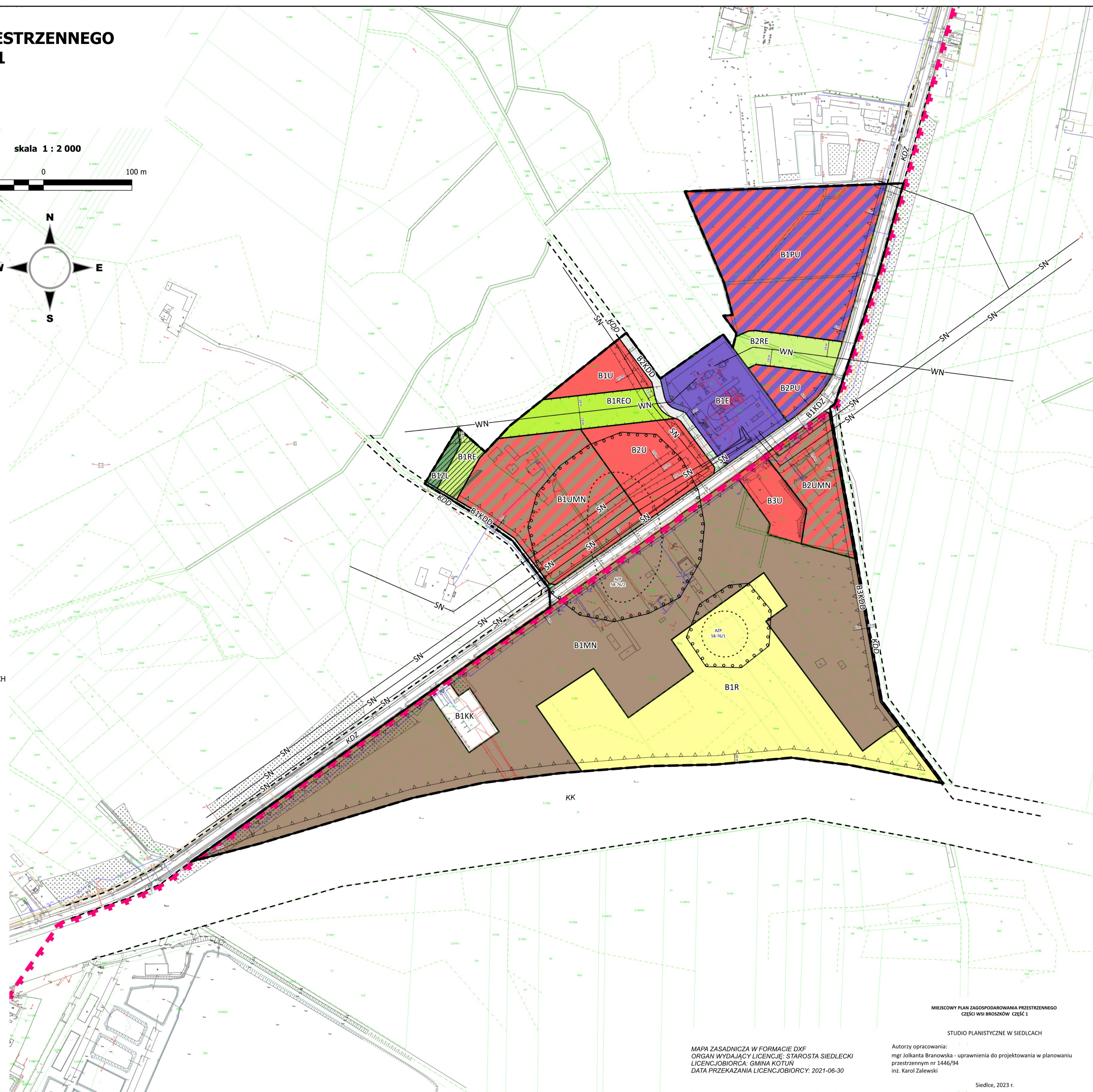
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW CZĘŚĆ 1

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LVIII.382.2023  
RADY GMINY KOTUŃ  
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2023 ROKU



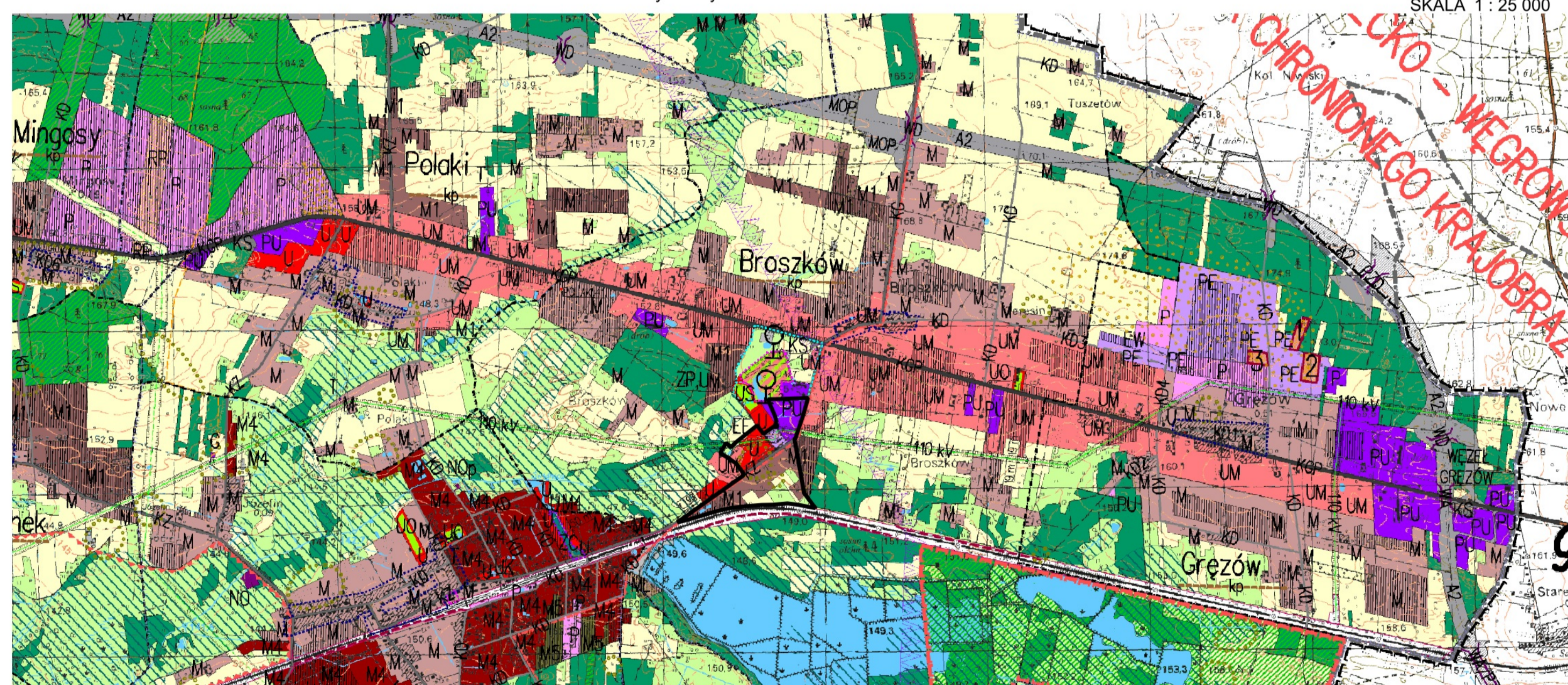
## Legenda

- 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 NAPIĘCIA
- STREFA "OW" OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- 20 m LINIE WYMIAROWE Z OZNACZENIEM WYMIERU
- DROGI PROJEKTOWANE I POSZERZONE W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- TERENY LEŻĄCE W KORYTARZACH EKOLOGICZNYCH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- LMN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU TERENY USŁUG SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- R TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
- RE TERENY PRODUKCJI ROLNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, LEŻĄCE W PASACH TECHNOLOGICZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA ORAZ STANOWIĄCYCH KORYTARZE EKOLOGICZNE
- RED TERENY PRODUKCJI ROLNEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY LEŻĄCYCH W PASACH TECHNOLOGICZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA ORAZ STANOWIĄCYCH KORYTARZE EKOLOGICZNE
- ZL LASY
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- KDD DROGI DOJAZDOWE
- KDZ DROGI ZBIORCZE
- KK TERENY KOLEJOWE
- OZNACZENIA INFORMACYJNE ELEMENTÓW, KTÓRE NIE SĄ USTALENIAMI PLANU LECZ MAJĄ WPŁYW NA USTALENIA PLANU**
- GRANICE SIEDLECKO - WĘGROWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH Z NUMEREM AZP
- TRASY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA - WN
- TRASY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - SN
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI PLANU
- KDD DROGI DOJAZDOWE W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH PROJEKTOWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW, GRĘZÓW, POLAKI CZĘŚĆ 1
- KDZ DROGI ZBIORCZE - W CIĄGU DROGI POWIATOWEJ NR 3604W
- KK TERENY KOLEJOWE - ISTNIEJĄCA LINIA KOLEJOWA NR 2 RELACJI WARSZAWA ZACHODNIA - TERESPOL



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW CZĘŚĆ 1  
STUDIO PLANISTYCZNE W SIEDLACH  
MAPA ZASADNICZA W FORMACIE DXF  
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJE: STAROSTA SIEDLECKI  
LICENCJA: OBROGA: GMINA KOTUŃ  
DATA PRZEKAZANIA LICENCJI: 2021-06-30  
Autory opracowania:  
mgr Jolanta Branowska - uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1446/04  
inż. Karol Zalewski  
Siedlce, 2023 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń.  
Uchwała nr XXVII/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
- Obszary zabudowy związanej z gospodarką leśną lub rybacką
- Obszary rolne
- Wody
- Obszary powierzchniowej eksploatacji surowców
- Projektowany zbiornik wodny w orientacyjnych granicach
- Obszary wielofunkcyjne wsi - zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa
- Obszary zabudowy jednorodzinnej
- Obszary zabudowy mieszanej: zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej w ramach projektu wioski tematycznej
- Obszary zabudowy jednorodzinnej i letniskowej
- Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami

- M5 Obszary zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na terenach leśnych
- M6 Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami turystyki, sportu i rekreacji
- LM Obszary zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową
- U Obszary zabudowy usługowej
- UR Obszary usług kultu religijnego
- P Obszary zabudowy produkcyjnej
- PU Obszary zabudowy produkcyjno - usługowej
- UC Obszary zabudowy usługowej z obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej wielkości określonych 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
- OC Cmentarze
- ZC Cmentarze zamknięte

### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

- Tereny zainwestowane - zabudowa rozproszona
- Tereny do których będzie wymagana zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

### KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

- A2 Projektowana autostrada A2
- MCP Projektowane miejsce obsługi podróży
- WD Projektowane wiadukty drogowe
- MA Projektowane wiadukty autostradowe
- MA Projektowane mosty autostradowe
- MA Projektowane przejścia dla zwierząt
- Linia kolejowa - tereny zamknięte
- KGP Drogi krajowej klasy GP
- KZ Drogi powiatowe klasy Z
- KL Drogi powiatowe klasy L
- KD Drogi gminne klasy D
- KB - Projektowane drogi gminne klasy D
- DD - Drogi w granicach terenów kolejowych - ogólnodostępne
- PP - Projektowany szlak turystyczny pieszo - rowerowy

### 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 - Węgorowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granice rezerwatu przyrody "Stawy Brozskowskie"
- ZP Zabytkowe parki dworskie
- ZPJM Zabytkowe parki dworskie z zabudową mieszkaniową z usługami położone w strefie konserwatorskiej "A"
- P Pomniki przyrody
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Granice stref izolujących tereny cmentarzy
- Tereny górnicze na podstawie wydanych koncesji
- 1 Gręzów V
- 2 Gręzów VII
- 3 Gręzów VIII
- 4 Pieróg
- 5 Pieróg I
- 6 Pieróg II
- WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ
- Granice terenu o randze rezerwatu przyrody "Łęgi Zofinowskie"
- Granice terenu o randze użytku ekologicznego
- Projektowane pomniki przyrody

### Obszary korytarzy ekologicznych wyłączone z zabudowy

- Złoża surowców
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**
- Strefa "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej
- Strefa "B" - ochrony zachowawczych elementów zabytkowych
- Strefa "E" - ochrony walorów krajobrazowych i ekspozycji obiektów zabytkowych
- Strefa "R" - ochrony ukształtów rursdystrycznych
- Strefa "OW" - ochrony stanowisk archeologicznych
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- WZ Stacja wodociągowa
- WU Ujęcia wody
- NO Oczyszczalnia ścieków
- W Głębokie wysypisko śmieci
- NOp Przepompownia ścieków
- NOo Orientacyjna lokalizacja projektowanych oczyszczalni ścieków
- Orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu
- Teren przeznaczony pod projektowaną stację redukcyjną - pomiarową gazu
- Projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV ze strefą ograniczonego użytkowania
- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczonego użytkowania
- EE Stacja rozdzielcza 110 kV/15 kV

### Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych

- EW Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych
- KOTUŃ Wsie posiadające kanalizację sanitarną zbiorczą
- ROSOSZ Wsie do skandyzowania
- Chlewiska Wsie, w których zastosowane zostaną metody alternatywne nieszkodliwiania ścieków bytowych (oczyszczalnie przydomowe, szamba szczelne)
- Tymjanek Wsie do zwodociągowania
- WZ Wieże telekomunikacyjne
- Granica obszaru "SIEDLECKI" koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- WZL Odwiert poszukiwawczy POLAKI-1 - zlikwidowany ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 5 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII.382.2023

Rady Gminy Kotuń

z dnia 27 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

Do projektu planu wniesiono jedną uwagę, którą uwzględniono. Brak przedmiotu rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII.382.2023

Rady Gminy Kotuń

z dnia 27 września 2023 r.

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

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

Po analizie obowiązujących, w zakresie budżetu gmin, ustaw i przepisów wykonawczych do nich, sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizację zadań i ich finansowanie rozstrzyga się następująco; środki finansowe głównie ze środków własnych gminy ustalonych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok, będą wykorzystywane zewnętrzne fundusze pomocowe Unii Europejskiej, Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII.382.2023

Rady Gminy Kotuń

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**