UCHWAŁA NR XXII.146.2025
RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków część 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Kotuń Nr XXIX.200.2016 z dnia 27 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzęzów, 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 3.

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 1:1000;

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

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

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

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

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub krawędzi jezdni drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami planu, poza którą dopuszcza się wznoszenie:

   - obiektów budowlanych o wysokości większej niż 0,5 m ppt.

   - urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, licząc od linii będącej rzutem obrysu wszystkich elementów urządzenia na płaszczyznę terenu;

   - nadziemnej części budynku z wyjątkiem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;

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

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

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

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;

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

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

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

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

2. Dla terenów produkcji rolnej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, stanowiących korytarze ekologiczne, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RE**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest ochrona wartości przyrodniczych terenów położonych w dolinach;

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

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

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa o oddziaływaniu mieszczącym się w granicach zajmowanych nieruchomości oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

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

b) garaże i budynki gospodarcze;

c) zieleń;

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

4. Dla terenów zabudowy usługowej, w tym uciążliwej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**:

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

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

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

b) zieleń;

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się możliwość wznoszenia nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 6. Zachowuje się istniejącą zabudowę oraz jej dotychczasową funkcję z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

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

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

§ 9. 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

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

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

§ 12. 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.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UMN** ustala się:

1. Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m^2.
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
3. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.
4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej.
5. Dla budynków i urządzeń:

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

6. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 17.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** ustala się:

1. Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m^2.
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
3. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.
4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5 % powierzchni działki budowlanej.

5. Dla budynków i urządzeń:

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

2) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 17.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

3) Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz powiązania zewnętrzne z drogi krajowej leżącej poza granicami planu.

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

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

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

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

c) zabudowa usługowa – 1 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

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

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

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

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

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

a) korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

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

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

§ 19. 1. 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 znajdujące się poza granicami planu.

2. Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

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

§ 21. 1. Dopuszcza się lokalizację nośników anten telekomunikacyjnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UMN** i **1U.**

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

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

Rozdział 8.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Do czasu wykonania planu dopuszcza się realizację aktualnego użytkowania terenów.

Rozdział 11.
Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 24. Dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w postaci sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny **1UMN** i **1U** przed linią zabudowy.

Rozdział 12.
Pozostałe ustalenia

§ 25. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; terenów zamkniętych.

§ 26. Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu t.j. 30 % dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową oraz terenów zabudowy usługowej.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW CZĘŚĆ 3

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII.146.2025
RADY GMINY KOTUŃ
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2025 ROKU

skala 1 : 1 000

20 0 20 m

Legenda

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- ZL — LASY
- RE — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ STANOWIĄCYCH KORYTARZE EKOLOGICZNE
- UMN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDK — GROGA KRAJOWA NR 2
- GRANICE WSI

1RE
1UMN
1U
1ZL
KDK

POLAKI
BROSZKÓW
Warszawska
Przemysłowa
Leśna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BROSZKÓW, GRĘZÓW I POLAKI CZĘŚĆ 1

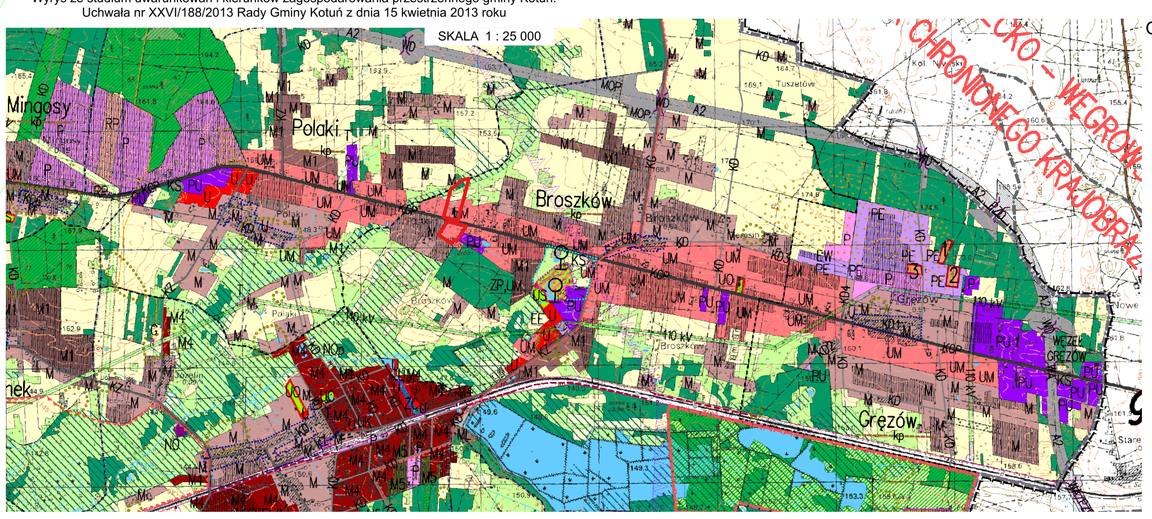
STUDIO PLANISTYCZNE W SIEDLCACH

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

Siedlce, 2025 r.

MAPA ZASADNICZA W FORMACIE DXF
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: STAROSTA SIEDLECKI
LICENCJOBIORCA: GMINA KOTUN
DATA PRZEKAZANIA LICENCJOBIORCY: 2021-06-30

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



OZNACZENIA

Granice obszaru objętego studium
Granice powiatów
Granice gminy
Granice wsi
Linie rozgraniczające obszary funkcjonalne
Granice terenów zamkniętych

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ GMINY

- Obszary leśne
- Grunty Lasów Państwowych
- ML — Obszary zabudowy związanej z gospodarką leśną lub rybacką
- Obszary rolne
- Wody
- PE — Obszary powierzchniowej eksploatacji surowców
- Projektowany zbiornik wodny w orientacyjnych granicach
- M — Obszary wielofunkcyjne wsi – zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa
- M1 — Obszary zabudowy jednorodzinnej
- M2 — Obszary zabudowy mieszanej: zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej w ramach projektu wioski tematycznej
- M3 — Obszary zabudowy jednorodzinnej i letniskowej
- M4 — Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami
- M5 — Obszary zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na terenach leśnych
- M6 — Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami turystyki, sportu i rekreacji
- UM — Obszary zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową
- U — Obszary zabudowy usługowej
- UK — Obszary usług kultu religijnego
- P — Obszary zabudowy produkcyjnej
- PU — Obszary zabudowy produkcyjno – usługowej
- UC — Obszary zabudowy usługowej z obiektami handlowymi wielkopowierzchnowymi o powierzchni sprzedaży powyżej wielkości określonymi w przepisach odrębnych
- RP — Obszary urządzeń produkcji gospodarki rolnej
- KS — Stacje paliw

OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

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

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

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

WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

- Granice terenu o randze rezerwatu przyrody "Łęgi Zofinowskie"
- Granice terenu o randze użytku ekologicznego
- 1-2 — Projektowane pomniki przyrody
- Obszary korytarzy ekologicznych wyłączone z zabudowy
- Złoża surowców

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

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

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- WZ — Stacja wodociągowa
- WW — Ujęcia wody
- NO — Oczyszczalnia ścieków
- NU — Gminne wysypisko śmieci
- NOp — Przepompownia ścieków
- NO — Orientacyjna lokalizacja projektowanych oczyszczalni ścieków
- Orjentacyjny przebieg projektowanego gazociągu
- G — Teren przeznaczony pod projektowaną stację redukcyjno – pomiarową gazu
- 400 kV — Projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV ze strefą ograniczonego użytkowania
- 110 kV — Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczonego użytkowania
- EE — Stacja rozdzielcza 110 kV/15 kV
- EW — Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych
- KOTUŃ ki — Wsie posiadające kanalizację sanitarną zbiorczą
- Rososz kp — Wsie do skanalizowania
- Chlewiska ka — Wsie, w których zastosowane zostaną metody alternatywne unieszkodliwiania ścieków bytowych (oczyszczalnie przydomowe, szamba szczelne)
- Tymianka w — Wsie do zwodociągowania
- T — Wieże telekomunikacyjne
- Granica obszaru "SIEDLCE" koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- POLAKI–1 — Odwiert poszukiwawczy POLAKI–1 – zlikwidowany ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 5 m

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII.146.2025
Rady Gminy Kotuń
z dnia 29 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Do projektu planu nie wniesiono uwag. Brak przedmiotu rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII.146.2025

Rady Gminy Kotuń

z dnia 29 października 2025 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 3.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Kotuń rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków część 3 nie wprowadza inwestycji, które należą do zadań własnych gminy w tym uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz urządzenia dróg. W związku z powyższym brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII.146.2025

Rady Gminy Kotuń

z dnia 29 października 2025 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 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków część 3 został sporządzony po podjęciu przez Radę Gminy Kotuń Uchwały Nr XXIX.200.2016 z dnia 27 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Broszków, Grężów i części wsi Polaki oraz czterech zmieniających ją uchwał: Uchwały Nr XX/170/20 Rady Gminy Kotuń z dnia 30 listopada 2020 roku, Uchwały Nr LIV.347.2023 Rady Gminy Kotuń z dnia 26 kwietnia 2023 roku, Uchwały Nr LVI.365.2023 Rady Gminy Kotuń z dnia 21 czerwca 2023 roku oraz Uchwały Nr LXIV.421.2024 Rady Gminy Kotuń z dnia 28.02.2024 roku. Uchwały zmieniające dały delegację do uchwalania planu w częściach.

Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium. Postępowanie przy sporządzeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Broszków, Grężów i części wsi Polaki zostało przeprowadzone zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Postępowanie uwzględnia również ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), która, zgodnie z art. 67 ust. 3 umożliwia dokończenie procedur rozpoczętych a nie zakończonych do dnia wejścia w życie zmian w ustawie zgodnie z przepisami sprzed zmiany ustawy. Postępowanie było jawne, przejrzyste oraz zapewniało udział społeczeństwa w pracach nad planem.W czasie przewidzianym na składanie wniosków do planu wsi Broszków, Grężów i części wsi Polaki zorganizowano warsztaty. Odbywały się one przez trzy dni dla każdej wsi osobno. W wyniku tych spotkań złożono 124 wnioski.

Projekt planu wsi Broszków, Grężów i części wsi Polaki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wszystkie stosowne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna. W czasie dwudniowego gminnego festynu zorganizowany został punkt konsultacyjny na zielonym terenie w centrum Kotunia. W przewidzianym ustawowo czasie złożono 12 uwag, z czego jedną na terenie objętym planem części wsi Broszków część 3. Uwaga ta została uwzględniona.

Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 14 lipca 2020 roku część gruntów rolnych klas II-III o łącznej powierzchni 101,9 ha nie uzyskała zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W wyniku ww decyzji zmieniono funkcje terenów lub ich fragmentów. Nie zaproponowano nowego przeznaczenia terenów; zmieniły się jedynie powierzchnie poszczególnych obszarów funkcjonalnych. W granicach planu wsi Broszków, Grężów i części wsi Polaki znalazły się fragmenty terenu autostrady A2, przy której budowie prace zakończyły się w 2024 r. Jeszcze w 2024r. brakowało precyzyjnych linii rozgraniczających inwestycji co uniemożliwia umieszczenie jej w planie. Dwie wyżej wymienione przyczyny oraz akceptacja istniejących obecnie rozwiązań planistycznych na części wsi Broszków przez właścicieli działek były podstawą do podjęcia uchwał zmieniających uchwałę intencyjną i uchwalanie planu w częściach.

Plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków część 3, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – szczególnie poprzez zapisy zawarte w rozdziale drugim i trzecim;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – szczególnie poprzez ustalenia zawarte w rozdziale piątym;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale czwartym. Nie zmieniano przeznaczenia gruntów leśnych. Został zachowany fragment korytarze ekologicznego.
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – Na obszarze objętym planem nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej na obszarze objętym planem nie występują.
5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – szczególnie poprzez ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych,

minimalnych odległości od dróg, wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
6. walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu, szczególnie w ustaleniach zawartych w rozdziale drugim i trzecim;
7. prawo własności – poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenu, uwzględnienie uwagi oraz ważenie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wszystkie ustalenia. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby zapisać szczególne zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa;
9. potrzeby interesu publicznego – poprzez ważenie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów, optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale siódmym;
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez postępowanie zgodne z przepisami zawartymi w art. 17 pkt 1, 9, 11 i 13 ustawy. Po podjęciu uchwały umożliwiającej podziały projektu planu zorganizowano wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną. Wyznaczono termin, w którym można było składać uwagi. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób wskazany w ustawie a także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W stosownym terminie uwagi nie wpłynęły.
12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez jawne informacje o kolejnych działaniach przekazywane do publicznej wiadomości oraz dostępność dokumentacji.
13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące istniejącego i projektowanego systemu zaopatrzenia w wodę.
Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania ważony był interes publiczny i interesy prywatne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu możliwości realizacji infrastruktury technicznej w granicach objętych planem.Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie. Przeznaczono grunty pod zabudowę usługową o oddziaływaniu mieszczącym się w granicach zajmowanych nieruchomości oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględniono uwagę poprzez wydzielenie części objętej granicami planu części wsi Broszków część 3 oraz ustalenie możliwego do realizacji przeznaczenia terenu.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej oparto ją o istniejący układ komunikacyjny. Plan został uzgodniony z zarządcą drogi publicznej krajowej, z której jest prowadzona obsługa komunikacyjna terenów objętych planem. Zarządca drogi nie ustosunkował się do przedstawionego projektu planu co oznacza brak uwag. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego.
Obszar planu to w części istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz działająca piekarnia, w tym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a w części obszar kontynuacji zabudowy wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XXI.133.2025 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 września 2025r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kotuń. Obecnie na terenie objętym sporządzeniem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grzęzów, Broszków, Polaki uchwalony uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005r. W analizie stwierdzono, że obowiązujący plan nie jest zgodny z ustaleniami studium. Stwierdzono również, że możliwe jest określenie na podstawie obwiązującego planu warunków realizacji inwestycji. Plan przyjęty uchwałą Nr XIX/117/04 nie spełnia obecnych zasad sporządzania miejscowych planów zarówno w warstwie ustaleń także przedstawionych w formie graficznej – załącznik graficzny sporządzono na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne. Analizę taką przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wykonanej na podstawie art. 17 pkt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dochodami gminy będą przede wszystkim podatki od nieruchomości oraz opłaty planistyczne. Nastąpi wzrost wartości rynkowej gruntów. Z tego tytułu dochodami gminy będą opłaty planistyczne w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.

Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją planu obciążających budżet gminy. Elementy infrastruktury technicznej będą rozbudowywane w oparciu o istniejące systemy oraz przez właścicieli urządzeń przesyłowych. Szacuje się, że bilans dochodów i wydatków po dziesięciu latach od roku obowiązywania planu będzie dodatni.

Podsumowując należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Broszków część 3 jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska