UCHWAŁA NR XXXVII.249.2026
RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 16 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 810/1, 811 we wsi Gręzów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Kotuń Nr XXIX.200.2016 z dnia 27 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi 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 2013r., Rada Gminy uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 810/1 i 811 we wsi Gręzów.

2. Granice planu obejmują działki o nr ewidencyjnych 810/1 i 811 położone we wsi Gręzów i zostały wskazane 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

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

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

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

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub krawędzi jezdni, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

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

b) zieleń;

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

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

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) zieleń;

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

3. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1KDD** przeznaczeniem podstawowym są:

1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 5.
Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 15. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **G1KDD**, dla których ustala się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1MN** ustala się:

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

2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m w tym:

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

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

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

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 21.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1UMN** ustala się:

1) Minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m^2.

2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;

3) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %;

5) Maksymalna wysokość zabudowy – 15 m w tym:

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

b) maksymalna wysokość budynków usługowych, 12 m – do trzech kondygnacji naziemnych;

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

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

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 21.

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

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

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

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

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się powiązania zewnętrzne terenu objętego planem w dotychczasowy sposób, t.j. poprzez drogi publiczne znajdujące się poza granicami planu.

2. Ustala się organizację systemu komunikacji wewnętrznej terenów **G1MN i G1UMN**, w tym zapewnienie drogi lub dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni, umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku, o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi wymagania dla dróg pożarowych.

§ 20. Ustala się zmienną szerokość drogi dojazdowej **G1KDD** do 3 m w liniach rozgraniczających jako uzupełnienie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *KDD*.

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

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

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

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

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

3) zabudowa usługowa:

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

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

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

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

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

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

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

a) korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

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

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

§ 23. 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) Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

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

§ 25. 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 publicznych.

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

Rozdział 9.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. 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 10.
Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 27. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1KDD.**

Rozdział 11.
Pozostałe ustalenia

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

§ 29. 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 usługowej UMN – 15 %;

3) pozostałe tereny – 0 %.

§ 30. Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przeznacza się na cele nierolnicze 0,9404 ha gruntów rolnych klasy III.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 31. 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.

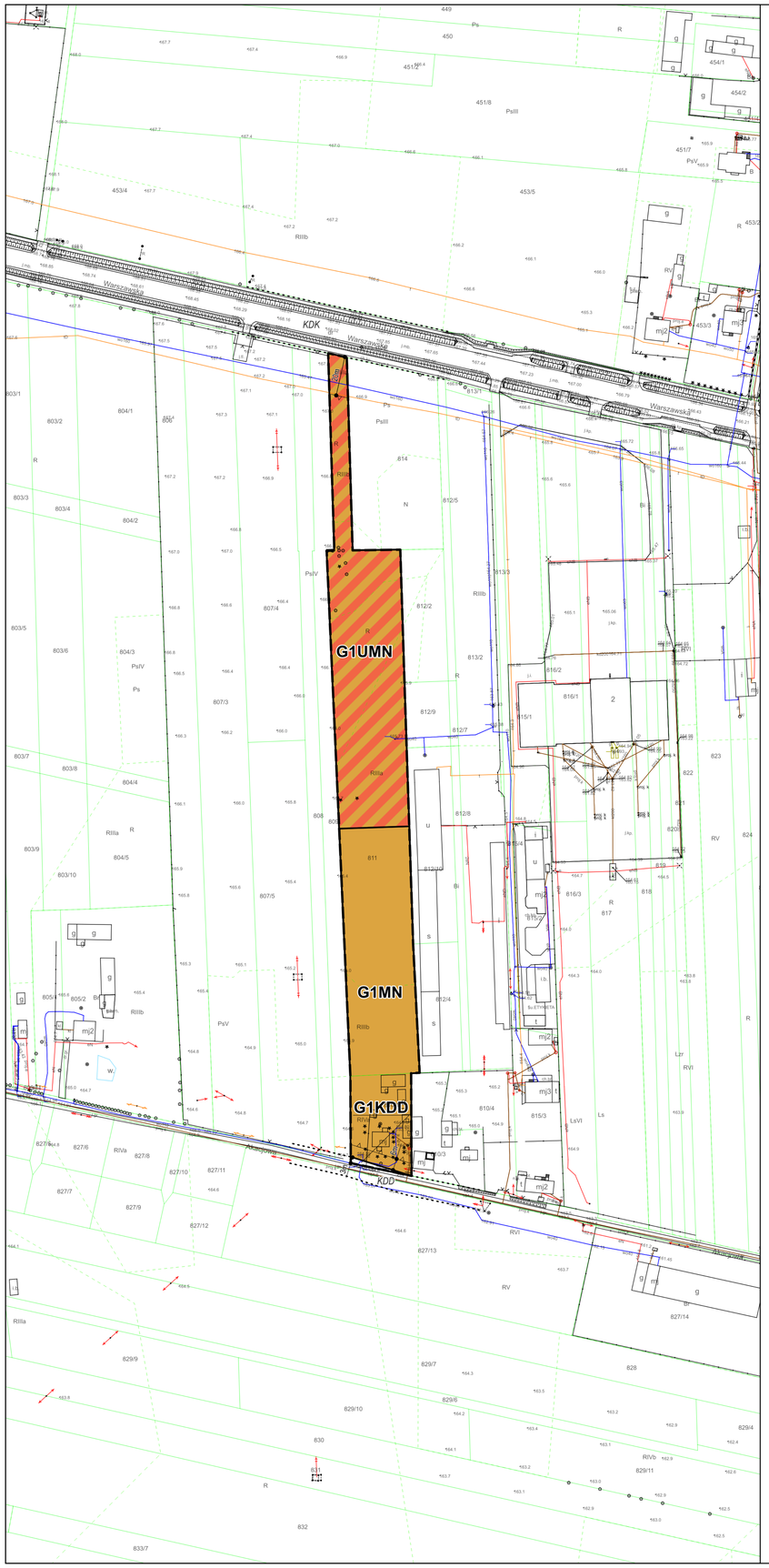
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

§ 33. 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 DLA DZIAŁEK O NR EWID. 810/1 I 811 WE WSI GRĘZÓW



skala 1 : 1 000

50 0 50 m

N W E S

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII.249.2026
RADY GMINY KOTUŃ
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2026 ROKU

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ORÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 20 m — LINIE WYMIAROWE Z OZNACZENIEM WYMIARU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UMN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- KDD — DROGI DOJAZDOWE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI PLANU
- *KDK* — GROGA KRAJOWA NR 2
- *KDD* — DROGA DOJAZDOWE GMINNA

MAPA ZASADNICZA W POSTRACI WEKTOROWEJ
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: STAROSTA SIEDLECKI
LICENCJOBIORCA: GMINA KOTUŃ
DATA PRZEKAZANIA LICENCJOBIORCY: 2021-06-30
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH: 2000/7
GEODEZYJNY UKŁAD ODNIESIENIA: PL-EVRF2007-NH

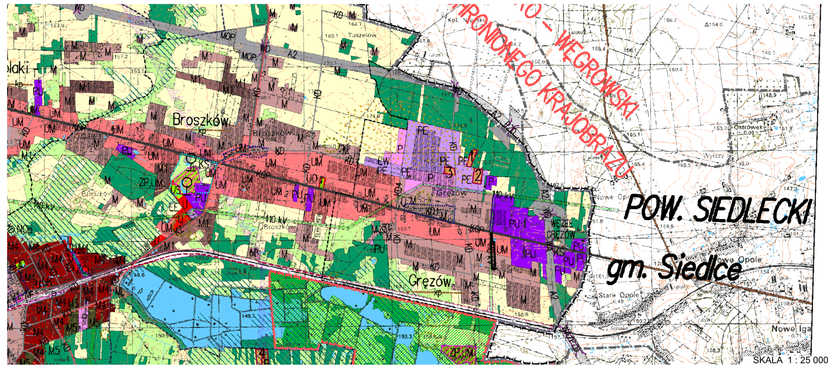
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWID. 810/1 I 811 WE WSI GRĘZÓW

STUDIO PLANISTYCZNE W SIEDLCACH

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

Siedlce, 2026 r.

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



OZNACZENIA

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

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ GMINY

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

OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

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

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII.249.2026
Rady Gminy Kotuń
z dnia 16 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 810/1 i 811 we wsi Grężów

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXVII.249.2026 z dnia 16 września 2026 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 12.01.2023 R. – 06.02.2023 R.										
1	20.01.2023	osoba fizyczna*	Usunąć projektowaną drogę G27KDD oraz G26KDD z działek nr 810/1, 811	Grężów działki nr ew. 810/1, 811	G26KDD, G27KDD – tereny dróg dojazdowych	X				

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII.249.2026

Rady Gminy Kotuń

z dnia 16 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 810/1, 811 we wsi Grężów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), Rada Gminy Kotuń rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

2. będą wykorzystywane zewnętrzne fundusze pomocowe Unii Europejskiej,

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVII.249.2026

Rady Gminy Kotuń

z dnia 16 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 810/1, 811 we wsi Grężów został sporządzony po podjęciu przez Radę Gminy Kotuń Uchwały Nr XXIX.200.2016 z dnia 27 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Broszków, Grężów i części wsi Polaki oraz pięciu zmieniających ją uchwał: Uchwały Nr XXIV/162/2020 Rady Gminy Kotuń z dnia 28 września 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, Uchwały Nr LXIV.421.2024 Rady Gminy Kotuń z dnia 28.02.2024 roku, Uchwały Nr XXIII.162.2025 Rady Gminy Kotuń z dnia 26 listopada 2025 r. Uchwały zmieniające dały delegację do uchwalania planu w częściach.

Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium. Postępowanie przy sporządzeniu projektu planu zostało przeprowadzone zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 poz. 538 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 2026r. poz. 670 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. Zakres przedmiotowego opracowania podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7 lipca 2018r. do 31 lipca 2018r oraz w dniach od 12 stycznia 2023r. do 6 lutego 2023r. Podczas każdego wyłożenia projektu planu odbywała się dyskusja publiczna, a efektem uwzględniania uwag były zmiany w projekcie planu miejscowego. Ostatecznie, wśród złożonych uwag, w granicach wskazanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 810/1, 811 we wsi Grężów, brak jest uwag nieuwzględnionych.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XXI.133.2025 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 września 2025 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kotuń. Obecnie na terenie objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grężów, Broszków, Polaki, uchwalonego uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005 r. W analizie stwierdzono, że plan przyjęty uchwałą Nr XIX/117/04 nie jest zgodny z ustaleniami studium. Obowiązujący obecnie plan 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. Z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dochodami gminy będą opłaty planistyczne. Wydatkami obciążającymi budżet gminy będzie głównie rozbudowa systemu komunikacji oraz pozostałych sieci infrastruktury technicznej. 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 dla działek o nr ewid. 810/1, 811 we wsi Grężów 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