UCHWAŁA NR XXXIX.262.2026
RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 28 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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), w związku z Uchwałą Rady Gminy Kotuń Nr XXIII.158.2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń część 1 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 części wsi Kotuń część 1.

2. Granicę planu stanowi granica zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

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

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

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

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć:

   a) najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

   b) część granic pasa technologicznego linii 110kV;

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

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

8) usługach bytowych – należy przez to rozumieć czynności bezpośrednio związane z obsługą gospodarstw domowych i zaspokajaniem potrzeb osobistych ludności wykonywane w lokalach użytkowych

w budynkach lub samodzielnych obiektach budowlanych z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe zaliczane do przedsięwzięć, dla których nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko lub w wyniku postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi nie wykazano konieczności przeprowadzenia takiej oceny;

10) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe zaliczane do przedsięwzięć, dla których zawsze jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko lub w wyniku postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi wykazano konieczności przeprowadzenia takiej oceny.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach: 12MN, 80MN, 2MN-U, 16MN-U, 17MN-U oraz mieszkalnych na terenach: od 12R do 15R, 30R i 31R, 44R i 45R;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży na terenach: 12MN, 40MN, 80MN, 2MN-U, 16MN-U, 17MN-U, od 12R do 15R, 30R i 31R, 44R i 45R;

7) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenie 40MN;

8) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;

9) granice pasa technologicznego linii 110kV będące jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach 1R, 7R i 8R;

10) granice obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

11) granice stref obejmujące teren ochrony bezpośredniej ujęć wody;

12) granice stref ochrony wokół cmentarza (50 m i 150 m);

13) granice strefy A – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;

14) granice strefy B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych;

15) granice strefy R – ochrony układów ruralistycznych;

16) granice strefy OW - ochrony stanowisk archeologicznych;

17) projektowane lokalizacje linii elektroenergetycznej SN zastępujących odcinki wskazane do likwidacji;

18) odcinki linii elektroenergetycznych SN wskazane do likwidacji.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

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

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem od **1MN** do **86MN**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

c) zieleń;

d) usługi bytowe;

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MN-Z** do **6MN-Z**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i powierzchnia biologicznie czynna z zachowaniem istniejącego drzewostanu;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

c) usługi bytowe;

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

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MN-U** do **3MNU**, **12MN-U** i **13MN-U** oraz od **15MN-U** do **17MN-U**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

c) zieleń;

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

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

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług bytowych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

e) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

f) zieleń;

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

5. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RM** do **9RM**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

b) zieleń;

c) usługi nieuciążliwe związane z produkcją rolną oraz przetwórstwo rolno-spożywcze, agroturystyka;

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

6. Dla cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest istniejący cmentarz;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

b) zieleń.

7. Dla terenu zabudowy usług kultury, rozrywki i administracji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK-UA**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usług kultury, rozrywki i administracji, w tym usługi publiczne;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

b) zieleń;

c) parkingi;

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

8. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1U** do **17U**:

3) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym usługi publiczne;

4) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

e) zabudowa mieszkaniowa stanowiąca nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

f) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

g) zieleń;

h) parkingi;

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

9. Dla terenów zabudowy usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług z zakresu turystyki i rekreacji, zieleń i zbiorniki wodne służące do celów rekreacyjnych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

10. Dla terenów zabudowy usług edukacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UE** i **2UE**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług oświaty, sportu i rekreacji;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

11. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1US** do **3US**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa sportu i rekreacji;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

12. Dla terenów zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UR**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja kościoła i budynków towarzyszących;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) usługi gastronomi, handlu, kultury, edukacji i usług z zakresu pomocy społecznej;

b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

c) zieleń;

d) parkingi;

e) zabudowa mieszkaniowa.

13. Dla terenów zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1U-P** do **3U-P**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja usług, w tym uciążliwych, w tym targowisk, stacji paliw i zakładów produkcyjnych o oddziaływaniu mieszczącym się w granicach zajmowanego obszaru;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

b) zieleń;

c) urządzenia wodne oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

14. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1P** do **3P**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja zakładów produkcyjnych, składów, magazynów, w tym tartaków;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

b) zieleń;

c) garaże i budynki gospodarcze;

d) zbiorniki wodne przeznaczone do celów retencjonowania wód opadowych.

15. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R** do **45R**:

1) przeznaczeniem podstawowym są uprawy rolne, łąki, pastwiska;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;

b) zalesienia;

c) budynki mieszkalne wraz z garażami, budynkami gospodarczymi oraz budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej, do przetwórstwa rolno-spożywczego wchodzącego w skład gospodarstw rolnych oraz do prowadzenia agroturystyki;

d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

16. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy objętych ochroną ekologiczną oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RN** do **38RN**:

1) przeznaczeniem podstawowym są tereny ochrony wartości przyrodniczych położone w dolinach rzek i cieków wodnych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) uprawy rolne, łąki, pastwiska;

b) zbiorniki wodne przeznaczone do celów retencjonowania wód opadowych oraz hodowli;

c) zalesienia;

d) infrastruktura techniczna;

e) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

17. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy i terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RN-ZL** do **3RN-ZL**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

18. Dla lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1ZL** do **76ZL**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **71WS** przeznaczeniem podstawowym są cieki naturalne i urządzenia wodne, w tym urządzenia melioracji.

20. Dla terenów wodociągów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1W** do **4W**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej, zieleń.

21. Dla terenu gospodarowania odpadami oznaczonego na rysunku planu symbolem **1O**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja składowiska odpadów komunalnych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

22. Dla terenu telekomunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1T**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja istniejącego masztu – nośnika anten telekomunikacyjnych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

23. Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **9KDZ**, terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **47KDD** i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **23KDW** przeznaczeniem podstawowym są:

1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

2) lokalizacja infrastruktury technicznej a w szczególności zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, usługi teleinformatyczne, kanalizacji sanitarnej i zagospodarowania wód opadowych.

24. Dla terenów dróg dojazdowych i komunikacji kolejowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-KK** i **2KDD-KK**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest komunikacja i infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) drogi w tym urządzenia i systemy służące zapewnieniu bezpieczeństwa i ruchu drogowego i pieszego;

b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

25. Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KP** do **4KP**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest organizacja miejsc postojowych, w tym co najmniej 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej.

26. Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest komunikacja i infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

a) zabudowa usługowa służąca do obsługi przewozu osób i rzeczy;

b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;

c) drogi i przejazdy kolejowo-drogowe i przejścia w poziomie szyn, w tym urządzenia i systemy służące zapewnieniu bezpieczeństwa i ruchu drogowego i pieszego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. **1.** Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40MN ustala się: lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz lokalizację budynków gospodarczych i garaży zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 12MN, 80MN, 2MN-U, 16MN-U i 17MN-U ustala się: lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych, lokalizację budynków gospodarczych i garaży zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: od 12R do 15R, 30R i 31R, 44R i 45R ustala się: lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków mieszkalnych, lokalizację budynków gospodarczych i garaży zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży.

§ 6. 1. Wszystkie istniejące budynki, które swoimi parametrami przekraczają ustalone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uznaje się za zgodne z zapisami planu.

2. Dopuszcza się ich remont i rozbudowę, z zastrzeżeniem, że parametr który został przekroczony nie ulegnie zmianie.

3. W istniejącej zabudowie zagrodowej zlokalizowanej w projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 86MN oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 17MN-U dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków inwentarskich bez zwiększania wielkości hodowli.

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

2. Dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 5).

§ 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 kształtowania krajobrazu

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

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

§ 13. 1. Ustala się nakaz ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej, letniskowej, usług oświaty przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, w terenach o symbolach MN, MN-U, RM, R, przez które przebiega strefa ograniczeń od obszaru kolejowego, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń oraz w granicach całego terenu inwestycji.

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

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną tereny w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazanych na rysunku planu.

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

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną tereny w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Kostrzynia (PLB140009) wskazanych na rysunku planu.

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

Rozdział 5.
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerami 32 i 34 wchodzących w skład Zespołu dworca kolejowego: budynek gospodarczy i piwnica ziemna wraz z otoczeniem.

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

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

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

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

1) Młyn, ul. Kolejowa 63, murowany, 1921 wpisany do GEZ pod numerem 28;

2) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 20, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 29;

3) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 24, drewniany, l. 20-ste XX w. wpisany do GEZ pod numerem 30;

4) Budynek mieszkalny w zespole dworca kolejowego, wpisany do GEZ pod numerem 35;

5) Piwnica ziemna w zespole dworca kolejowego, wpisany do GEZ pod numerem 36;

6) Budynek mieszkalny w zespole dworca kolejowego (dawna „koszarka” toromistrza), wpisany do GEZ pod numerem 37;

7) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 78, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 38;

8) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 84, murowany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 39;

9) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 94, murowany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 40;

10) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 96, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 41;

11) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 100, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 42;

12) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 102, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 43;

13) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 110, drewniany, pocz. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 44;

14) Budynek mieszkalny, ul. Siedlecka 112, drewniany, poł. XX w. wpisany do GEZ pod numerem 45;

15) Budynek mieszkalny, ul. Wiejska 39, drewniany, XIX/XX w. wpisany do GEZ pod numerem 46;

16) Cmentarz parafialny, 1922 r., wpisany do GEZ pod numerem 31.

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

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

1) Polaki, cmentarzysko ciałopalne, Nr AZP 57-76/2, nr GEZ 86;

2) Kotuń, osada, Nr AZP 58-76/3, nr GEZ 95;

3) Kotuń, ślad osadnictwa, Nr AZP 58-76/4, nr GEZ 96;

4) Józefin, osada, Nr AZP 58-76/10, nr GEZ 102;

5) Józefin, ślad osadnictwa, Nr AZP 58-76/11, nr GEZ 103;

6) Józefin, osada, Nr AZP 58-76/12, nr GEZ 104;

7) Polaki, osada wielofazowa, Nr AZP 58-76/15, nr GEZ 107;

8) Kotuń, ślad osadnictwa, Nr AZP 58-76/16, nr GEZ 108;

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

1) strefa R – ochrony układów ruralistycznych obejmująca część terenów 5RM, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, 20MN, 25MN, 26MN, 3U, 6U, 14U, 2UE, 5MN-U oraz tereny 15U, 1T, 1UK-UA, 59MN;

2) strefa OW - ochrony stanowisk archeologicznych;

3) strefa B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmująca cmentarz.

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

1) nakaz zachowania układu dróg publicznych,

2) zakaz lokalizacji wysokich masztów,

3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,0 m (max. dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym w drugiej kondygnacji),

4) maksymalna wysokość budynków użyteczności publicznej 11 m (max. trzy kondygnacje z poddaszem użytkowym w trzeciej kondygnacji),

5) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45º nie dopuszcza się dachów jednospadowych i płaskich.

2. Nakazy i zakazy wprowadzone strefą nie dotyczą wprowadzonych zmian w obiektach w ramach realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz możliwości realizacji obiektów systemu dynamicznej informacji pasażerskiej.

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

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

Rozdział 6.
Kształtowanie przestrzeni publicznych

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

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **86MN** z zastrzeżeniem § 20 punkt 1, ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 700 m^2, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33MN, dla którego ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 600m^2 ;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m;

9) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5 m – trzy kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja 5 m;

c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, 20MN, 25MN, 26MN, 59MN obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN, 13MN, 14MN, 40MN, 43MN, 44MN, 45MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 58MN, 59MN, 60MN, 80MN:

1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury itp.;

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

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN, 40MN i 80MN nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **17MN-U** z zastrzeżeniem § 20 punkt 1 ustala się:

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m;

9) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5 m - trzy kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja 7 m;

c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

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

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U, od 6MN-U do 8MN-U, od 10MN-U do 12MN-U, 16MN-U i 17MN-U:

1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury itp.;

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

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN-U, 16MN-U i 17MN-U nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej.

5. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-Z** do **6MN-Z** ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1500 m^2;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;

9) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 9,5 m – trzy kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość pozostałych budynków - jedna kondygnacja 5 m;

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

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **9RM** z zastrzeżeniem § 20 punkt 1, ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 1000 m^2;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m;

9) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5 m - trzy kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – jedna kondygnacja 7m;

c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych służących produkcji rolnej, w tym inwentarskich i garaży – do dwóch kondygnacji 9 m;

d) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

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

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RM:

1) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych przy terenach kolejowych oraz od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, mury;

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

4. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK-UA** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2.4;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 11,0 m – trzy kondygnacje naziemne;

b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45º;

2. Dla terenu obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Ustalenia w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem faktycznego zapotrzebowania jednak nie mniej niż 1 miejsce na 3 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku;

2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc parkingowych;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania pod wiatami i w garażach podziemnych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **16U**, z zastrzeżeniem § 20 punkt 1 ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 500 m^2;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m;

9) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 10,5 m - trzy kondygnacje naziemne;

b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U, 6U, 14U i 15U** obowiązują ustalenia określone w § 21.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7U** i **8U** obowiązują ustalenia określone w § 49 ust. 2.

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

5. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **17U** ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej - 500 m^2;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,9;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m;

9) maksymalna wysokość budynków 11,0 m - trzy kondygnacje naziemne;

10) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

11) Minimalna ilość miejsc parkingowych - 40 zlokalizowanych w granicach terenu 17U oraz terenu 1KP; w tym co najmniej 2 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

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

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – wskazana na rysunku planu;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 5,5 m;

9) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych 5,5 m – dwie kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość garaży – jedna kondygnacja 4 m;

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

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych 11 m - trzy kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6 m;

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

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

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych 9 m - dwie kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6 m;

c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się;

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) adaptuje się budynek sakralny;

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5 m trzy kondygnacje naziemne;

c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6m;

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

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

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych i usługowych 12,0 m - trzy kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja 6 m;

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

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

3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 12 m;

b) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **45R** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zamieszkania zbiorowego 9,5 m - dwie kondygnacje naziemne;

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych służących produkcji rolnej, w tym inwentarskich i garaży – do dwóch kondygnacji 9 m;

c) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

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

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 12R do 15R, 30R i 31R, 44R i 45R nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej.

4. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1T** ustala się:

1) adaptuje się istniejący maszt,

2) zakaz lokalizacji nowych masztów i zwiększenia wysokości masztu istniejącego.

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 12 m;

b) dachy o nachyleniu połaci do 45°;

c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KP** do **4KP** ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologiczni czynnej – 10,0 %.

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

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

1) linia zabudowy wskazana na rysunku planu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10,0 %;

3) maksymalna wysokość 20,0m.

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

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m;

8) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 12 m;

b) dachy o nachyleniu połaci do 45°;

c) maksymalna wysokość budowli 20,0 m.

2. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 55.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2W – 4W** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90,0 %.

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

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 50,0 m;

7) dla budynków i urządzeń:

a) maksymalna wysokość budynków 12 m;

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°; dachy jednospadowe, dachy płaskie.

c) maksymalna wysokość budowli 50,0 m.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

1) obszar obejmujący teren oznaczony na rysunku planu symbolem 33MN, drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 18KDD oraz część dróg oznaczonych na rysunku symbolami 15KDD i 17KDD dla którego obowiązują następujące zasady podziału:

a) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

b) kąt nachylenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 90° z dopuszczalnym odchyleniem 10°;

c) minimalna powierzchnia nowo-wydzielonych działek 600 m^2;

2) obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 36MN i 37MN, drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 19KDD i 6KDW oraz część drogi oznaczonej na rysunku symbolem 17KDD, dla którego obowiązują następujące zasady podziału:

a) minimalna szerokość frontu działki 30 m,

b) kąt nachylenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 90° z dopuszczalnym odchyleniem 10°,

c) minimalna powierzchnia nowo-wydzielonych działek 700 m^2.

§ 46. Ustala się możliwość dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych na terenach innych niż wskazane w § 45 uwzględniając następujące wskaźniki: minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 700 m^2 i minimalna szerokość frontu działki – 18 m.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

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

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

§ 48. 1. Wyznacza się strefy ochrony cmentarza, których granice przebiegają w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza.

2. W strefach wskazanych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących żywność (środki spożywcze) bądź je przechowujących i zakładów żywienia zbiorowego oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych.

3. Zakazy wymienione w ust. 2 obowiązują w odległości 50, od cmentarza w przypadku zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

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

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

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

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

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

3. W granicy strefy, nasadzenia drzew i krzewów muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 51. 1. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 9KDZ oraz drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 9KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 23KDD, 25KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 38KDD, 40KDD, 45KDD, 46KDD.

2. Powiązanie terenu objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 9KDZ oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD, 14KDD, 33KDD.

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

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

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

1. poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ, 3KDZ, 8KDZ**, **9KDZ** i **7KDZ** do szerokości 20 m w liniach rozgraniczających;

2. poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** do szerokości od 16 m do 20 m w liniach rozgraniczających oraz pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających na odcinkach o szerokości 22,5 m i 23,5 m;

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

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

5. **1)** pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDZ** o szerokości zmiennej od 12,5 m do 13 m w liniach rozgraniczających na odcinku od skrzyżowania z drogami **5KDZ** i **34KDD** do granicy między działką 931/2 a działką 933;

2) poszerzenie drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDZ** do 20 m w liniach rozgraniczających od granicy między działką 931/2 a działką 933 do skrzyżowania z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem **14KDW.**

§ 53. W zakresie systemu dróg dojazdowych leżących w ciągu dróg publicznych gminnych oraz funkcjonujących jako ogólnodostępne drogi towarzyszące terenom komunikacji kolejowej i ogólnodostępne drogi wewnętrzne ustala się:

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

- **9KDD** o szerokości zmiennej od 10 m do 11 m w liniach rozgraniczających;
- **12KDD, 35KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- **16KDD,** o szerokości zmiennej od 7 m do 10 m w liniach rozgraniczających;
- **20KDD** o szerokości zmiennej od 5 m do 15 m w liniach rozgraniczających;
- **30KDD**, o szerokości zmiennej od 12 m do 18 m w liniach rozgraniczających;
- **33KDD** o szerokości zmiennej od 7 m do 22 m w liniach rozgraniczających;

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

- **1KDD**, **6KDD, 13KDD, 15KDD, 17KDD**, **18KDD**, **19KDD, 21KDD**, **26KDD, 27KDD**, **29KDD, 32KDD, 36KDD**, **37KDD**, **39KDD, 42KDD**, **43KDD, 44KDD**, **45KDD**, **46KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- **2KDD** o szerokości od 8,5 m do 10 m w liniach rozgraniczających;
- **3KDD**, **4KDD**, **38KDD** o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających;
- **5KDD** o szerokości zmiennej od 6 m do 10 m zakończoną placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m;
- **7KDD** o szerokości zmiennej od 10 m do 21 m w liniach rozgraniczających;
- **8KDD** o szerokości zmiennej od 9,5 m do 13 m w liniach rozgraniczających;
- **10KDD** o szerokości zmiennej od 8 m do 10 m w liniach rozgraniczających;
- **11KDD** o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających;
- **14KDD** o szerokości zmiennej od 7,5 m do 12 m w liniach rozgraniczających;
- **22KDD** o szerokości zmiennej od 2,7 m do 14 m w liniach rozgraniczających z uzupełnieniem pasa drogowego stanowiącego teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD-KK** o szerokości od 3,4 m do 10 m oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD-KK** o szerokości od 3,5 m do 4,3 m (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 22KDD, 1KDD-KK i 2KDD-KK tworzą drogę o szerokości od 7 m do 14 m w liniach rozgraniczających);
- **23KDD** o szerokości zmiennej od 10 m do 20,8 m w liniach rozgraniczających;
- **24KDD** o szerokości zmiennej od 5 m do 10 m w liniach rozgraniczających;

- **25KDD, 40KDD** o szerokości zmiennej od 10 m do 12 m w liniach rozgraniczających;

- **28KDD,** o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających, jako rezerwacja terenu pod poszerzenie drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu;

- **31KDD**, o szerokości zmiennej od 9,5 m do 17 m w liniach rozgraniczających;

- **34KDD**, o szerokości zmiennej od 7 m do 10 m w liniach rozgraniczających;

- **41KDD** o szerokości 10 m zakończoną placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m;

- **47KDD** o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających

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

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

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

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

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

- **8KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;

- **9KDW** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 5 m do 5,5 m;

- **11KDW** i **23KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 4 m;

- **18KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;

- **19KDW** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 3 m do 6 m;

- **20KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 9 m;

- **22KDW** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 4 m i 5 m;

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

- **1 KDW** i **4 KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m;

- **3 KDW** i **21KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;

- **5 KDW** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 5 m i 10 m;

- **6 KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m x 10 m;

- **7 KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 10 m x 10 m;

- **12KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m x 12 m;

- **13KDW** o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 4 m i 6 m;

- **14KDW, 15KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;

- **16KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m;

- **10KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m zakończoną placem manewrowym o szerokości 9 m;

- **17KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;

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

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

- minimalnej szerokości dróg w liniach rozgraniczających równej 5 m;

- zakończenia dróg lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN, MN-U, MN-Z, U, U-P, RM, stanowiących dostęp do więcej niż 2 działek budowlanych, nie zapewniających przejazdu bez cofania placem manewrowym o minimalnych wymiarach 10 x 10 m z zastrzeżeniem przepisów z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

6. zakaz organizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne.

§ 55. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w tym garaży, w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z zastrzeżeniem **§ 30 ust 6 pkt 11,** uwzględniając rzeczywiste potrzeby i minimalny wskaźnik:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej i co najmniej 1 miejsce postojowe na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko pracy z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych plus 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w w/w kartę.

§ 56. 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. Ustala się budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej w pasch dróg zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych.

4. W zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:

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

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

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

4) Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

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

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

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

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

5. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych w pasach drogowych.

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

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

2. Ustala się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

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

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 60. 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

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

1) w liniach rozgraniczających tereny dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 9KDZ, terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 47KDD i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 23KDW;

2) w liniach rozgraniczających tereny kolejowe KK;

3) w granicach strefy ograniczeń od obszarów kolejowych wskazanej na rysunku planu, o ile nie koliduje to z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

Rozdział 13.
Rozmieszczenie terenów zamkniętych

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

Rozdział 14.
Pozostałe ustalenia

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 10 %;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni MN-Z – 10 %;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN-U – 10 %;

4) tereny usług turystyki UT – 15 %;

5) tereny usług – 30 %

6) tereny usług i produkcji U-P – 30 %

7) tereny produkcji P – 30 %

8) tereny rolne – 0 %;

9) pozostałe tereny – 0 %.

§ 66. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego przeznacza się na cele nieleśne 1,3127 ha gruntów leśnych niestanowiących własność Skarbu Państwa.

Rozdział 15.
Przepisy końcowe

§ 67. W granicach planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń" uchwalonego Uchwałą Nr XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 roku

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

§ 69. 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 KOTUŃ CZĘŚĆ 1

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIX.262.2026
RADY GMINY KOTUŃ
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2026 r.

skala 1 : 2 000

50 0 50 100 m

N W E S

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOTUŃ
UCHWAŁA NR XXVI/188/2013
RADY GMINY KOTUŃ Z DNIA 15 KWIETNIA 2013 R.

GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

skala 1 : 25 000

OZNACZENIA

Granice obszaru objętego studium
Granice powiatów
Granice gminy
Granice wsi
GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM
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 wody w orientacyjnych granicach
- MW Obszary wielofunkcyjne wsi – zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa
- MN Obszary zabudowy jednorodzinnej
- MNU Obszary zabudowy mieszanej zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej w rozwiązaniu wiodącej terenfunkcyjnej
- MNI Obszary zabudowy jednorodzinnej i letniskowej
- MNU Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami
- MNR Obszary zabudowy jednorodzinnej dyskutowane na terenach leśnych
- MR 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 wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej wielkości określonymi w przepisach odrębnych
- RP Obszary urządzeń produkcji gospodarki rolnej
- SP Stacje paliw

OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- UKS Obszary usług oświaty
- US Obszary usług sportu i rekreacji
- C Cmentarze
- CN Cmentarze zamknięte

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

- Tereny zainwestowane – zabudowa istniejąca
- Tereny dla których będzie wymagana zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne
- Granice dowiązujących planów

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY
WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granice obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 – Ostoi Kostrzyno – PLB 140009
- Granice Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- I Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granice rezerwatu przyrody "Stawy Brzeskowskie"
- 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 Grzyców V
  2 Grzyców VII
  3 Grzyców VIII
  4 Pierzą
  5 Pierzą II
  6 Pierzą III

WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

- Granice terenu o randze rezerwatu przyrody "Łęgi Żoliborskie"
- 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 "K" – ochrony układów ruralistycznych
- Strefa "OW" – ochrony stanowisk archeologicznych

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Stacja wodociągowa
- Ujęcia wody
- Oczyszczalnia ścieków
- Gminne wysypisko śmieci
- Projektowane ścieżki rowerowe
- Orientacyjna lokalizacja projektowanych oczyszczalni ścieków
- Orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu
- 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
- Stacja rozdzielcza 110 kV/ 15 kV
- Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych

KOTUŃ Wsie posiadające kanalizację sanitarną zbiorczą

Rosocz Wsie do skanalizowania

Olewisko Wsie, w których zastosowane zostaną metody alternatywne uniezależniające ścieków bytowych (oczyszczalnie przydomowe, szamba szczelne)

Tymianka Wsie do zwodociągowania

- Wieże telekomunikacyjne
- Granice obszaru "SIEDLCE" koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- YS-RU-1 Odwiert poszukiwawczy POLAN-1 – dlikwidowany ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 5 m

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

- A2 Projektowana autostrada A2
- MOP Projektowane miejsce obsługi podróżnych
- Projektowane wiadukty drogowe
- Projektowane wiadukty autostradowe
- Projektowane mosty autostradowe
- Projektowane przejścia dla zwierząt
- Linia kolejowa – tereny zamknięte
- Droga wojewódzka klasy GP
- Drogi powiatowe klasy Z
- Drogi powiatowe klasy L
- Drogi gminne klasy D
- Projektowane drogi gminne klasy D
- Drogi w granicach terenów kolejowych – ogólnodostępne
- Projektowany szlak turystyczny piesze – rowerowy

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I UŻYTECZNOŚCI NA TERENACH: 1ZRL, 9ZRL, 2ZRL/1, 1ZRL/1, 1ZRL/2 ORAZ MIESZKALNYCH NA TERENACH: OD 12R DO 13R, 38R I 15R, 44R I 45R
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH I GARAŻY NA TERENACH: 1ZRL, 9ZRL, 2ZRL/1, 1ZRL/2, 1ZRL/3, OD 12R DO 13R, 38R I 15R, 44R I 45R
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I UŻYTECZNYCH NA TERENIE 40RN
- 10 m LINIE WYMIAROWE Z OZNACZENIEM WYMIARU
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII 110 kV
- GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- GRANICE STREF OBEJMUJĄCE TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- GRANICE STREF OCHRONY WOKÓŁ CMENTARZA: OD W I 15S W)
- STREFA A – PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA B – OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA R – OCHRONY UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH
- STREFA OW – OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MNU-Z TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZIELENI
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZC CMENTARZ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- UE TERENY ZABUDOWY USŁUG EDUKACJI
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- UK-UA TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY, RODZINNEJ I ADMINISTRACJI
- UR TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- U-P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- R TERENY ROLNICZE
- RN TERENY ROLNICZYCH Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RN-ZL TERENY ROLNICZYCH Z ZAKAZEM ZABUDOWY I TERENY LASU
- ZL LASY
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- W TERENY WODOCIĄGÓW
- O TERENY OGRODZENIOWEGO OSPRZĘTU
- T TERENY TELEKOMUNIKACJI
- KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDD-KK TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH I KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDZ TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY PARKINGÓW
- PROJEKTOWANE LOKALIZACJE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN (NISKIEGO NAPIĘCIA) DO ZASTĘPUJĄCYCH ISTNIEJĄCE WSKAZANE DO LIKWIDACJI
- 5N ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNYCH SN WSKAZANE DO LIKWIDACJI

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE WZ
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW Z NUMEREM Z DYNAMICZ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE Z NUMEREM Z DYNAMICZ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH Z NUMEREM AZP
- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 – "OSTOJA KOSTRZYNIA" – PLB140009
- GRANICE SIEDLISKOWO-WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO
- LASY OCHRONNE
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFA OGRANICZEŃ OD OBIEKTU KOLEJOWEGO
- 110 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- 5N LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZ ZNAJDUJĄCE SIĘ PO ZA OBSZAREM OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- GRANICE FRAGMENTÓW PLANU DO PONOWIENIA WYŁOŻENIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOTUŃ CZĘŚĆ 1

Pracownia Zagospodarowania Przestrzennego
08-110 Siedlce, ul. Kilińskiego 37/21
e-mail: zuq.2@o2.pl

mgr Jolanta Brzozowska	mgr Agnieszka Kamińska-Kowalczewska
w zakresie projektowania nr 144/96	mgr inż. Karol Zalewski
dr Stefan Bałczuk	mgr inż. Tomasz Zalewski
mgr inż. Halina Ołtusiak	mgr Katarzyna Zuchowska

Siedlce, 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIX.262.2026

Rady Gminy Kotuń

z dnia 28 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części ws Kotuń część 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXIX.262.2026 z dnia 28 października 2026r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczanie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Dopuścić zabudowę na działce.	301/3	17RN		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń
2	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/7	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w całości w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.

3	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/6	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w części w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.
4	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/5	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w części w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.
5	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/4	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w części w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.
6	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/3	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w części w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego

										z zabudowy.
7	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/2	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w części w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.
8	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przeznaczenie działki pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy Objąć całą działkę zabudową zagrodową (RZ) lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN).	47/1	21RN (obecnie 25RN), 11RZ (obecnie 11R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w części w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.
9	26 marca 2024	Osoba fizyczna*	Brak zgody na zaprojektowanie ulicy 22KDD na działce nr 612/2. Przenieść projektowaną drogę na działkę nr 610/3	612/2	22KDD (obecnie 19KDD)		X		X	Projektowana droga jest podyktowana ładem planistycznym oraz koniecznością zapewnienia dojazdu do terenów budowlanych leżących w obszarze wymagającym scalenia i podziału gruntów. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XVII.106.2019 Rady

										Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 r.
10	4 kwietnia 2024	Osoba fizyczna*	1. brak zgody na zaprojektowanie linii SN na działce nr 1419/2. Przesunąć linie SN w pas drogowy projektowanej drogi wzdłuż terenu PKP 2. brak zgody na preznaczenie działki nr 1418 na cel zabudowy zagrodowej oraz poszerzenia drogi. Przeznaczyć działkę w całości pod zabudowę jednorodzinną. 3. Brak zgody na przeznaczenie działki nr 1419/1 na cel zabudowy zagrodowej oraz poszerzenia drogi. Przeznaczyć działkę w całości pod zabudowę jednorodzinną.	1418, 1419/1, 1419/2	39RZ, (obecnie 30R) 40RZ, (obecnie 31R) linia SN		X		X	Proponowane rozwiązanie jest niezgodne z uzyskanymi w toku procedury planistycznej uzgodnieniami z zarządcą infrastruktury kolejowej, dodatkowo wskazane grunty nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele inne niż rolne.
11	5 kwietnia 2024	Osoba fizyczna*	Nie zgadzam się na zaprojektowanie drogi 11KR na działce 1017/1 Usunąć drogę z działki.	1017/4	11KR (obecnie 12KDW)		X		X	Projektowana droga jest podyktowana ładem planistycznym oraz koniecznością zapewnienia dojazdu do terenów budowlanych w drugiej linii zabudowy.
12	5 kwietnia 2024	Osoba fizyczna*	Nie zgadzam się na przeznaczenie części dzałki pod tereny zabudowy zagrodowej. Przekształcić całość działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinej z usługami.	796/4	9RZM (obecnie 8RM)		X		X	Uwzględniono częściowo poprzez ustalenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na części działki niewymagającej uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych a cele inne niż role oraz poprzez zmniejszenie linii zabudowy od drogi powiatowej.

13	5 kwietnia 2024	Osoba fizyczna*	Nie zgadzam się na przeznaczenie części działki pod tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Przeznaczyć część działki leżącą poza pasem technologicznym linii el. 400 kV na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	926/1, 926/2, 928/1	28RZ (obecnie 32R)		X		X	Wskazane przez interesariusza grunty nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele inne niż rolne.
14	5 kwietnia 2024	Osoba fizyczna*	1. Nie wyrażam zgody na zaprojektowanie drogi 21KR na działkach 741/1, 741/4. Przesunąć drogę w pas technologiczny linii en. 400 kV. 2. Nie wyrażam zgody na przeznaczenie części działki nr 741/4 pod tereny rolne bez prawa zabudowy.	741/1, 741/4	21KR (obecnie 17KDW), 37RN (obecnie 44R)		X		X	Brak możliwości usunięcia projektowanej drogi, przebieg drogi wynika z uzgodnień z zarządcą infrastruktury kolejowej i jest ściśle związany z przebudową linii kolejowej. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez wprowadzenie terenów zabudowy związanych z rolnictwem.
15	5 kwietnia 2024	Osoba fizyczna*	Nie zgadzam się na przeznaczenie części działek pod tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Rozszerzyć teren zabudowy jednorodzinnej.	272, 274, 275, 276, 277, 278/2	12RZ (obecnie 12R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń.
16	21 lipca 2025 r.	Osoba fizyczna*	Usunięcie z projektu planu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD na odcinku od terenu oświaty 1UE do drogi publicznej 10KDD (ulica Ogrodowa) oraz usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej drogi do terenu działki.	462/4 Kotuń	7KDD		X		X	Projektowane przeznaczenie wskazanej części działki nr 462/4 pod drogę publiczną jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 r oraz w nieobowiązującym już miejscowym planie

										zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XXX/197/02 Rady Gminy Kotuń z dnia 13 maja 2002r.
17	6 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Likwidacja w planie zagospodarowania przestrzennego Kotunia, drogi 6KDD i 7KDD oraz stref mieszkaniowych 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN.		6KDD, 7KDD, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN.		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.
18	7 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Zmiana działek 778, 779, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769 i 779, obszar 22RZ i 21RZ na MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	778, 779, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769 i 779 Kotuń	22RZ (obecnie 22R) 21RZ (obecnie 21R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne

19	11 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Przeznaczenie działek o numerach 1144/1, 1144/2, 1144/3, 1144/4, 1144/5, 1144/6 i 1144/7 pod zabudowę jednorodzinną lub przemysłową a nie pod tereny leśne.	1144/1, 1144/2, 1144/3, 1144/4, 1144/5, 1144/6 i 1144/7 Kotuń	74L (obecnie 74ZL)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny leśne.
20	11 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Sprzeciw wobec propozycji wytyczenia drogi lokalnej przebiegającej przez teren nieruchomości.	1017/4 Kotuń	12KR (obecnie 12KDW)		X		X	Projektowana droga jest podyktowana ładem planistycznym oraz koniecznością zapewnienia dojazdu do terenów budowlanych w drugiej linii zabudowy. Przedmiotowa droga została zwężona z pierwotnych 8,0 m do najmniejszej możliwej szerokości- do 5,0 m.
21	12 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Zmiana przeznaczenia działki i umożliwienie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej oraz pełne uzbrojenie w media. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się działki zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę.	345/9 Kotuń	25RN		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące w całości w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.

22	13 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Brak zgody na objęcie działki w całości terenem ekologicznym. Prośba o rozszerzenie terenu 10MN na tej działce.	422/1 Kotuń	24RN		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne, leżące częściowo w obszarze korytarza ekologicznego wyłączonego z zabudowy.
23	13 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Prośba o zmianę zapisów projektu MPZP w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem Ls do działki 1167/2 ponieważ proponowane w planie przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego uproszczonego planu urządzenia lasu dla gminy Kotuń. Prośba o całkowite odlesienie ww. terenu i przekształcenie na MN.	1167/2 Kotuń	72L (obecnie 72ZL)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny leśne.
24	18 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Zmiana przeznaczenia terenu na działkach 794/2 i 795/2 na jednolity (na obszarze obu tych działek na RZM).	794/2 i 795/2 Kotuń	26RZ (obecnie 26R)		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Studium przewiduje tereny rolne
25	18 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Brak zgody na przebieg drogi przez całą szerokość działki.	1161/2 Kotuń	14KR (obecnie 14KDW)		X		X	Projektowana droga jest podyktowana ładem planistycznym oraz koniecznością zapewnienia dojazdu do terenów budowlanych. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym obecnie miejscowym planie

										zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 r. Przedmiotowa droga została zwężona z pierwotnych 8,0 m do szerokości 6,0 m.
26	18 sierpnia 2025 r.	Osoba fizyczna*	Korekta planu w zakresie budowy drogi 7KDD na odcinku przechodzącym przez posesję, poprzez usunięcie z planu zagospodarowania przestrzennego tej drogi na tym odcinku.	457/32 Kotuń	7KDD		X		X	Projektowane przeznaczenie wskazanej części działki nr 462/4 pod drogę publiczną jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 r oraz w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XXX/197/02 Rady Gminy Kotuń z dnia 13 maja 2002r.
27.	3 lipca 2026r.	Osoba fizyczna*	Brak zgody na zmianę przebiegu rowu i umiejscowienie terenu zarezerwowanego pod rów w całości na działce nr ew. 446/7, wzdłuż zachodniej granicy działki	446/7 Kotuń	21WS		X		X	Przebieg rowu 21WS uwzględnia rozwiązania przyjęte w koncepcji budowy planowanej drogi 7KDD. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zagospodarowania nie ograniczają możliwości zabudowy działki nr 446/7.

28.	13 lipca 2026r.	Osoba fizyczna*	1. Sprzeciw wobec sytuowania miejsc postojowych do obsługi placówek oświatowych i terenów publicznych na gruntach prywatnych, w szczególności na działce nr ew. 462/4, obręb Kotuń. Obowiązujące SUiKZP nie przewiduje drogi o przebiegu ustalonym w projekcie planu dla drogi 7KDD, co wyklucza ustalenie na działce prywatnej publicznego parkingu w ramach pasa drogowego ulicy, ani jako obiektu towarzyszącego. 2. utworzenie miejsc parkingowych do obsługi placówek oświatowych na terenach publicznych, należących do tych placówek, w ich bezpośrednim sąsiedztwie.	462/4 Kotuń	1. 7KDD 2. 2UE		X X		X X	1.Projektowane przeznaczenie wskazanej części działki nr 462/4 pod drogę publiczną jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019r oraz w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XXX/197/02 Rady Gminy Kotuń z dnia 13 maja 2002r. 2. Projekt planu przewiduje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji, zgodnie z §55 projektu uchwały.
29.	31 lipca 2026r.	Osoba fizyczna*	Brak zgody na proponowany przebieg linii rozgraniczającej drogę 10KDW, przewidującej poszerzenie drogi kosztem działki nr 1048/2. Proponuję przyjąć rozwiązanie nienaruszające istniejącego zagospodarowania działki nr 1048/2.	1048/2 Kotuń	10KDW		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona. Dokonano korekty przebiegu planowanej drogi 10KDW na wysokości działki nr ew. 1048/2, poprzez jej przesunięcie w kierunku zachodnim i objęcie poszerzeniem drogi również działki nr ew. 1047/3. Linia rozgraniczająca projektowaną drogę 10KDW znajduje się w odległości 5,2 m od budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce nr ew. 1048/2 i nie ogranicza jego zagospodarowania. Z uwagi na konieczność zapewnienia funkcjonalności drogi – ulicy Poprzecznej oraz

										zabezpieczenia właściwego dojazdu do działek budowlanych nr 1049/1, 1049/3, brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w całości.
30.	5 sierpnia 2026r.	Osoba fizyczna*	Likwidacja w planie zagospodarowania przestrzennego dróg 6KDD, 7KDD i 8KDD oraz terenów mieszkaniowych 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych terenu i pozostawić do użytkowania rolniczego.		6KDD, 7KDD, 8KDD, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN.		X		X	Niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona w procedurze planistycznej nie wykazała negatywnych skutków realizacji przewidzianych planem inwestycji.
31.	12 sierpnia 2026r.	Osoba fizyczna*	Pozostawienie szerokości planowanej drogi równej 10 metrów, zgodnie z wyłożonym projektem planu. Odsunięcie planowanej drogi 7KDD od ściany istniejącego budynku gospodarczego o co najmniej 1 metr.	457/32 Kotuń	7KDD 20MN		X		X	Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, droga 7KDD, na wysokości działki 457/32, ma szerokość 10 m. Przebieg planowanej drogi 7KDD nawiązuje do rozwiązania przyjętego w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019r oraz w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania

										przestrzennego wsi Kotuń, przyjętym uchwałą NR XXX/197/02 Rady Gminy Kotuń z dnia 13 maja 2002r. Linia rozgraniczająca drogę nie narusza istniejącego budynku.

*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) z tekstu, dla celów publikacji, zostały usunięte dane osobowe i adresowe.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Krasuska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIX.262.2026

Rady Gminy Kotuń

z dnia 28 października 2026 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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 XXXIX.262.2026

Rady Gminy Kotuń

z dnia 28 października 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 części wsi Kotuń część 1 został sporządzony na podstawie Uchwały Rady Gminy Kotuń Nr XXIII.158.2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń ze zmianami, dopuszczającej sporządzenie i uchwalenie planu w trzech częściach zwanych: Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń część 1, Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń część 2 oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń część 3. Prace nad dokumentem obejmowały działania naprawcze wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 lutego 2026r. znak: WP-I.4131.8.2026, stwierdzającego nieważność uchwały Nr XXVI.181.2025 Rady Gminy Kotuń z 29 grudnia 2025 r. „*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń.*". Działania naprawcze obejmowały doprowadzenie do zgodności z przepisami prawa ustaleń planu oraz procedury. Zmianie nie uległy przeznaczenia terenów.

Ustalenia planu nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń.

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 r. poz. 538 z późn. zm.), ustawie 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.) ustawie z dnia 3 października 2008r. 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.) oraz w stosownych rozporządzeniach. Postępowanie było jawne, przejrzyste oraz zapewniało udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Plan, 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. Uwzględniono położenie terenu w obszarze Natura 2000 i korytarzu ekologicznym oraz Siedlecko-Węgrowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ograniczono przeznaczenie chronionych gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a dla terenów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania wsi uzyskano zgodę właściwego organu.

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale piątym. Uwzględniono zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ustalono granice stref: pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, układów ruralistycznych, stanowisk archeologicznych oraz zachowanych elementów zabytkowych.

5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – szczególnie poprzez ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych, terenów bez prawa zabudowy, 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 siódmym

7.prawo własności – poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenu oraz ważenie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów;

8.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wszystkie ustalenia. Na obszarze objętym planem nie występują, natomiast, 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, nieuwzględnienie uwag naruszających interes publiczny optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu;

10.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale dziesiątym;

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 ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zorganizowano wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym dyskusje publiczne. Złożono 41 uwag, z których 15 zostało uwzględnionych. W wyniku wyłożeń do publicznego wglądu w trakcie procedury naprawczej *wpłynęło 7 uwag, z czego 2 zostały uwzględnione.* Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób wskazany w ustawie a także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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 został wzięty pod uwagę interes publiczny i interes prywatny. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało m.in. na zaprojektowaniu nowych terenów: pod budowę elementów układu drogowego. lokalizację obiektów administracji publicznej i kultury, infrastruktury technicznej.

Interes prywatny został uwzględniony poprzez uwzględnienie wniosków złożonych w wyznaczonym terminie oraz zasadnych uwag. Nieuwzględnienie uwag z wyłożeń wynikało z niezgodności proponowanego rozwiązania z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub proponowane rozwiązania naruszałyby w znacznym stopniu interes publiczny

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 wprowadzając nowe drogi pozwalające na skomunikowanie nowych terenów inwestycyjnych objętych planem oraz zapisy o możliwości budowy nowych dróg. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego. Dodatkowo dla terenów dróg dojazdowych ustalono wyposażenie w ścieżki rowerowe.

Obszar planu to w pełni wykształcona zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi gminnej z terenami jej uzupełnienia lub kontynuacji. Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą 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 części wsi Kotuń objętej sporządzeniem planu obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotuń przyjęty Uchwałą Nr XVII.106.2019 Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 roku, z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 stycznia 2020 roku. W analizie stwierdzono, iż jest on aktualny pod względem funkcjonalnym i możliwości określenia warunków realizacji inwestycji do czasu uchwalenia nowego planu.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne. Analizę taką przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Dochodami gminy będą przede wszystkim podatki od nieruchomości oraz opłaty planistyczne, które będą sukcesywnie wzrastać proporcjonalnie do zainwestowania terenów. Nastąpi również 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. Wydatkami gminy w okresie obowiązywania planu będą koszty związane z poszerzeniem istniejących dróg oraz budową oczyszczalni ścieków. Pozostałe 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 jeszcze ujemny.

Podsumowując należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń część 1 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