



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 lipca 2022 r.

Poz. 7945

UCHWAŁA NR LII/289/2022 RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Plecewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr X/68/2015 Rady Gminy Brochów z dnia 30 września 2015 r. Rada Gminy Brochów stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Plecewice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów, oraz uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Plecewice zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię ok. 13ha w obrębie geodezyjnym Plecewice.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2a, załącznik nr 2b;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy dróg publicznych,
- 6) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej;
- 7) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **biomasie stałej pochodzenia leśnego** – należy przez to rozumieć ulegającą biodegradacji część produktów, odpadów lub pozostałości pochodzenia biologicznego (tylko substancje roślinne) z rolnictwa, leśnictwa i związanych z nimi przemysłu, niezanieczyszczone substancjami obcymi i toksycznymi;
- 8) **gospodarce o obiegu zamkniętym** – należy przez to rozumieć koncepcję zmierzającą do racjonalnego wykorzystania zasobów i ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko wytwarzanych produktów. Materiały, komponenty i surowce powinny pozostać w gospodarce tak długo jak to jest możliwe, a wytwarzanie odpadów powinno być jak najbardziej zminimalizowane;
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone symbolem **PU**;
- 2) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi zbiorczej – **KDZ**.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 4) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 5) prowadzenie robót eksploatacji kopalni z zachowaniem pasów ochronnych wzdłuż dróg, granic sąsiednich działek.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w tym istniejących zakładów produkcyjnych na terenie 1PU;
- 3) ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym utrzymanie i realizacja zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 4) zagospodarowanie, stosownie do określonego wskaźnika, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż wschodniej granicy obszaru funkcjonalnego PU zielenią izolacyjną – wysoką i niską;
- 6) w zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologii produkcji paliw proekologicznych ograniczonych do: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego, wzbogaconego węgla o niskiej zawartości siarki, biomasy stałej pochodzenia leśnego wolnej od substancji obcych i pozostałości pochodzenia biologicznego, peletu, fotowoltaiki, zakaz stosowania innego paliwa;
- 7) zakazuje się realizacji i prowadzenia instalacji do przetwarzania i składowania odpadów, instalacji spalarni zasilanej odpadami oraz instalacji biogazowni;
- 8) dopuszcza się składowanie produktów, półproduktów, komponentów, surowców oraz produktów gotowych, biorących udział w procesie technologicznym w produkcji;
- 9) nakaz stosowania gospodarki odpadami w obiegu zamkniętym;
- 10) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

- 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 12) zakaz realizacji instalacji do przetwarzania i składowania odpadów za wyjątkiem instalacji biomasy i odpadów zielonych;
- 13) zakaz deponowania w gruncie odpadów niebezpiecznych
- 14) dopuszcza się stosowanie gospodarki o obiegu zamkniętym tylko w ramach procesu technologicznego produkcji prowadzonej na terenie objętym planem z wyłączeniem gospodarki minimalizowania odpadów poprzez spalanie odpadów;
- 15) nakazuje się zabezpieczyć standardy akustyczne dla terenów sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 16) dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych oraz środków urbanistycznych;
- 17) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 18) ochrona złóż surowców mineralnych:
 - a) dopuszcza się wydobywanie kopalin w ilości określonej w koncesji,
 - b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej,
 - c) racjonalne gospodarowanie złożem,
 - d) gospodarowanie wodami w zakładzie górniczym prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości,
 - e) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w kierunku wodno-leśnym;
- 19) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej, a w szczególności:

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej $\varnothing 110\text{mm}$,

- 2) dopuszcza się lokalne systemy zaopatrzenia w wodę,
- 3) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Janowie,

- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej $\varnothing 110\text{mm}$,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem PU dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
- 3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7,5 m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych w przypadku przebudowy sieci na kablową z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o własne źródła energii;
- 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych – postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi, niebezpiecznymi i odpadami z wydobywania kopalin stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się deponowanie mas ziemnych na tymczasowych zwałowiskach zewnętrznych i stałych wewnętrznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o minimalnej średnicy 63mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne, obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **KDZ** – tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej klasy zbiorczej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu;
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDZ;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się następujące zasady parkowania pojazdów samochodowych:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów usługowych – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zakładów produkcyjnych – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach zabudowy PU,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU, 2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje OZE w zakresie przetwarzania biomasy stałej pochodzenia leśnego i fotowoltaiki, eksploatacja kopalń na terenie 2PU, zabudowa związana z zapleczem socjalnym dla pracowników.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 1PU i 30% na terenie 2PU;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-1 na terenie 1PU i w granicach 0,1-0,5 na terenie 2PU;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 1PU, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 2PU;
- 8) eksploatację prowadzić w sposób zabezpieczający przed zagrożeniami osuwiskowymi – zachowanie maksymalnego kąta nachylenia zboczy zwałowisk i skarpy warstwy złożowej;
- 9) wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się wykorzystanie terenów 2PU do celów rekreacyjnych;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 12) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 13) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) na terenie 1PU maksymalna wysokość budynków do 20 m, wysokość budowli do 30 m, na terenie 2PU maksymalna wysokość obiektów do 12 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu;

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20 %.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Karaś

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI PLECEWICE

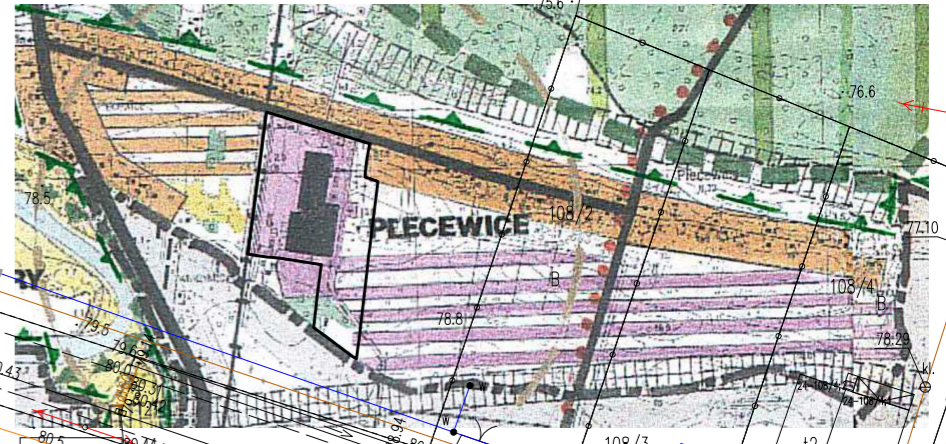
KDZ

1PU

2PU

KDD

RYSunek Planu
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LII/289/2022
Rady Gminy Brochów
z dnia 29 czerwca 2022 r.
Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Brochów



- GRANICE OPRAWOWANIA PLANU**
- TERENY ADAPTACJI, PRZEKSZTAŁCEN, PORZĄDKOWANIA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU OSADNICZEGO O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
 - TERENY ADAPTACJI, PRZEKSZTAŁCEN, PORZĄDKOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZADWESTOWANIA FUNKCJI PRODUKCYJNO-SKŁADOWA
 - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU O DOMINACH FUNKCJI USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNO-SKŁADOWEJ

Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - PU** teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
 - KDZ** teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - strefa ochronna od linii elektroenergetycznej
 - 25 zwymerowane odległości
- Informacje:**
- KDD** teren drogi publicznej klasy dojazdowej
 - KK** tereny kolejowe
 - orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - istniejąca linia elektroenergetyczna
 - oś jezdni
 - udokumentowane złoża kopalin
 - granica gminy

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-400 Pock, J. Kazimierza: Wie kiego 37 93 kom. 504786500 e-mail: a.pajawska@wp.pl

Główny projektant: **mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska**
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

Załącznik Nr 2a
do Uchwały Nr LII/289/2022
Rady Gminy Brochów
z dnia 29 czerwca 2022 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI PLECEWICE

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr LII/289/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.01.2020	Gmina Miasto Sochaczew	Nie do przyjęcia jest dopuszczenie realizacji na terenie PU obiektów infrastruktury z zakresu instalacji do przetwarzania i składowania odpadów zielonych i biomasy. Przewidziane w projekcie planu wykorzystanie OZE winno dopuszczać tylko niektóre instalacje wykluczając spalarnie, biogazownie itp.	Teren UP	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi; przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje OZE w zakresie przetwarzania biomasy, zabudowa związana z zapleczem socjalnym dla pracowników	+		+		

			Poprawienia wymaga tekst w odniesieniu do poszerzenia drogi 2KDD – jest to droga publiczna ul. Korczaka, wyjaśnienia wymaga poszerzenie tej drogi będącej w kolizji z oczekiwaniami Spółki Segromet – likwidacja lub zmiana przebiegu drogi	Teren 2KDD	tereny komunikacji kołowej, poszerzenie dróg dojazdowych	+		+		ul. Korczaka znajduje się poza granicami planu – zrezygnowano z odnoszenia się do jej parametrów technicznych
			Wyjaśnienia wymagają granice terenu górniczego, które obejmują też fragment miasta Sochaczew	teren PG	teren górniczy, eksploatacja kopalni; przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową	+		+		Teren górniczy zaznaczono zgodnie z bazą danych dot. Bilansu kopalni w Polsce i jego zakres został uzgodniony przez właściwy organ górniczy
2.	9.01.2020r	Przedsiębiorstwo Przerobu Żłomu Matali Segromet Sp. z o.o. ul. Węgrowska 2 08-300 Sokołów Podlaski	Projekt nie zawiera wskazania na podstawie, którego Studium został sporządzony	Teren objęty planem,	Tereny PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi Tereny PG – teren górniczy, eksploatacja kopalni			+	+	Zgodnie z wrysem ze Studium zamieszczonym na rysunku planu, projekt jest procedowany na podstawie Studium z 2002 r. i nie narusza jego ustaleń w zakresie kierunków zagospodarowania określających na terenie objętym planem funkcje dominujące produkcyjno-składowe, jeśli obecnie procedowane Studium zostanie zatwierdzone przed uchwaleniem projektu planu zasady określone w planie zostaną dostosowane i ponowione będą czynności procedury planu
			W opracowywanym projekcie planu brak jest opracowania ekofizjograficznego o jakim mowa w art. 104 ustawy Prawo geologiczne i górnicze i prognozy oddziaływania na środowisko odnoszącej się do terenu górniczego	Teren PG	Tereny PG – teren górniczy, eksploatacja kopalni			+	+	Przedmiotowy projekt planu sporządzany jest na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 w/w ustawy określa „granice i sposoby zagospodarowania (...)”

									terenów górniczych”. Projekt planu nie jest sporządzany ze względu na art. 104 ust. 2 ustawy Prawo górnicze i geologiczne. Nie jest planem sporządzanym dla terenu górniczego – dla którego zgodnie z art. 104 ust. 6 koszty sporządzenia takiego planu ponosi przedsiębiorca
		§ 10 ust. 2 pkt 12 odnoszący się do rekultywacji wykazuje niespójności, odnosi się do „kruszyw”, a nie do „kopalin”, przewiduje wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu w oparciu o kierunek wodno-rolny, Wg klasyfikacji terenu określonej w przepisach grunty mogą być albo rolne albo pod wodami Inwestycje wodno-rekreacyjne są wątpliwe do zrealizowania	j. w.	j. w.	+/-		+/-		Określone w planie zasady zagospodarowania są wskazaniem możliwości rekultywacji w różnych kierunkach, warunki przeprowadzenia rekultywacji po zakończeniu wydobycia określi odpowiedni organ. W planie odniesiono się do zapisów z planu ruchu zakładu górniczego Zgodnie z klasyfikacją zawartą w przepisach odrębnych występują tereny rolne pod wodami opisane np. W-RIVa
		§ 7 pkt 9 przewiduje zakaz realizacji instalacji do przetwarzania i składowania odpadów za wyjątkiem biomasy i odpadów zielonych, zapis jest niespójny z pkt 8 i sprzeczny z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska i ustawy o odpadach. Zapis ten zablokuje rozwój gospodarczy na tym terenie zgodny z najnowszymi wytycznymi prawa dla inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko czyli rozwój gospodarki o obiegu zamkniętym, który ma celu prowadzenie gospodarki w taki sposób, aby nie trzeba było wysyłać odpadów poza zakład w którym są wytwarzane. Utrzymanie w/w zapisu unicestwi istniejący zakład poprzez	Tereny PU	Tereny PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi	+/-		+/-		zmodyfikowano ustalenia planu dopuszczając możliwość realizacji instalacji do przetwarzania i składowania odpadów ale tylko wytwarzanych w zakładzie (obieg zamknięty)

			szybkie wygaszenie wydanych dotychczas decyzji emisyjnych i certyfikatów jakościowych							
			§ 8 ust. 13 odnoszący się do KDZ, 1KDD i 2 KDD przewiduje poszerzenie dróg nie wiadomo na podstawie jakich dokumentów, Poszerzenie dróg KDD nie pozwoli na wydobycie części złoża, rozważyć rozwiązania zamienne	tereny KDZ, 1KDD, 2KDD	Drogi publiczne w klasie zbiorczej i dojazdowej – tereny komunikacji kołowej	+		+	Zrezygnowano z określenia dróg w klasie dojazdowej (KDD) liniami rozgraniczającymi ul. Korczaka znajduje się poza granicami planu nie przewiduje się jej modernizacji, pozostałe drogi są własnością prywatną	
			Zmiana zapisów odnośnie wysokości budynków, dopuścić budynki do 20 m	Tereny PU	Tereny PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi	+		+		
			Zmiana zapisów odnośnie zaopatrzenia w energię, dopuścić zaopatrzenie z własnych jednostek wytwórczych	j.w.	j.w.	+		+		
			Dopuszczyć realizację własnych ujęć wody w przypadku niewystarczających parametrów technicznych dla potrzeb przemysłu	j.w.	j.w.	+		+	W zasadach dot. zaopatrzenia w wodę jest zapis o możliwości realizacji lokalnych ujęć wody	
			Zmienić zapis dot. zasad parkowania przez dopuszczenie wykorzystania miejsc na działkach będących w ich dyspozycji	j.w.	j.w.	+		+	Ustalenia planu mogą być formułowane tylko dla terenów w granicach objętych planem	
			W § 9 w zasadach zagospodarowania jako przeznaczenie uzupełniające dopuścić możliwość sytuowania OZE bez ograniczeń	j.w.	j.w.			+	+	doprecyzowano zapis odnośnie instalacji OZE dopuszczając tylko w zakresie przetwarzania biomasy stałej pochodzenia leśnego i fotowoltaiki
			W § 9 ust. 3 dotyczącym parametrów kształtowania zabudowy dopuścić wysokość budynków do 20 m, wysokość budowli do 30 m	j.w.	j.w.	+		+		

3.	24.01.2020	Członkowie Rady Gminy Brochów – Jacek Karaś, Marcin Nawrocki, Mieczysław Grzegorowski, Marek Orliński	Na podstawie deklaracji wyrażonej na posiedzeniu komisji Rady Gminy zamieścić zapisy: - zakazuje się realizacji i prowadzenia instalacji do przetwarzania i składowania odpadów, spalarni odpadów i biogazowni	j.w.	j.w.	+/-		+/-		
			- dopuszcza się składowanie produktów, komponentów, surowców oraz produktów gotowych biorących udział w procesie technologicznym	j.w.	j.w.	+		+		
			- dopuszcza się stosowanie gospodarki w obiegu zamkniętym tylko w ramach procesu technologicznego produkcji z wyłączeniem spalania	j.w.	j.w.	+		+		
			- w zakresie ochrony powietrza ustalić stosowanie do celów grzewczych i technologii paliw proekologicznych z ograniczeniem	j.w.	j.w.	+		+		
			- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o wodno-rolny kierunek z dopuszczeniem wykorzystania do celów rekreacyjnych	Tereny PG	teren górniczy, eksploatacja kopalni	+		+		
4.	24.01.2020	Cezary Gronecki Radny Gminy Brochów	W związku z zachowaniem ochrony powietrza w gminie Brochów i zobowiązań unijnych proponuje się wprowadzić zapisy o wykorzystaniu w zakładzie paliw proekologicznych ograniczonych do gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego, wzbogaconego węgla, biomasy pochodzenia biologicznego, peletu, fotowoltaiki	Tereny PU	Tereny PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi	+		+		
			- wprowadzenie jednoznacznego zapisu co do określenia paliwa stosowanego w zakładzie	j.w.	j.w.	+		+		

			- wprowadzenie zapisów odnośnie gospodarki w obiegu zamkniętym i zakazu spalania odpadów	j.w.	j.w.	+		+		
			- obszar objęty planem graniczy z KPN i jego otuliną, wprowadzić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dot. otuliny	Teren objęty planem	Tereny PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej Teren PG – teren górniczy, eksploatacja kopalni		+		+	Obszar objęty planem położony jest poza wymienionymi formami ochrony i nie objęty jest żadnymi formami ochrony przyrody w związku z powyższym nie ma podstaw do żądanych zapisów
			- wprowadzić zapisy chroniące KPN poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem istniejących zakładów i funkcji związanych z przeznaczeniem terenu – propozycja przedsięwzięć	j.w.	j.w.	+/-		+/-		Ustalenia planu zawierały zapis określający możliwość lokalizacji przedsięwzięć – nie wymieniano poszczególnych rodzajów przedsięwzięć

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 2b
do Uchwały Nr LII/289/2022
Rady Gminy Brochów
z dnia 29 czerwca 2022 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI PLECEWICE

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr LII/289/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	27.05.2022r	Segromet Sp. z o.o. ul. Węgrowska 2 08-300 Sokołów Podlaski	W Prognozie oddziaływania na środowisko i w projekcie uchwały pojawia się wiele sprzecznych zapisów. W Prognozie są zapisy dopuszczające lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a jednocześnie zakazujące takich przedsięwzięć, podobna sytuacja jest w projekcie uchwały	Teren objęty planem,	Tereny 1PU, 2PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje OZE w zakresie przetwarzania biomasy stałej pochodzenia leśnego i fotowoltaiki, eksploatacja kopaliny na terenie 2PU, zabudowa związana z zapleczem		+		+	W projekcie uchwały zróżnicowano możliwości lokalizacji przedsięwzięć „dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 1PU, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 2PU”

					socjalnym dla pracowników					
		W projekcie uchwały dopuszczono stosowanie jako nośników energii m.in. węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki taki węgiel jest trudno dostępny i nie nadaje się do wypalania cegły – wstrzyma to produkcję zakładu	Teren objęty planem	j.w.			+		+	Projekt uchwały dopuszcza też inne nośniki energii – „obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologii produkcji paliw proekologicznych ograniczonych do: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego, wzbogaconego węgla o niskiej zawartości siarki, biomasy stałej pochodzenia leśnego wolnej od substancji obcych i pozostałości pochodzenia biologicznego, peletu, fotowoltaiki, zakaz stosowania innego paliwa” powyższe wynika też z przepisów odrębnych dot. spalania paliw w źródłach grzewczych
		Ani projekt uchwały, ani prognoza, nie przewidują jakie ma być przeznaczenie 12 ha terenu, na którym przez ponad 50 lat prowadzona była działalność znacząco oddziaływująca na środowisko	j. w.	Teren 1PU, 2PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi			+		+	Projekt uchwały jasno określa przeznaczenie terenu, ponadto na terenie 1PU (istniejący zakład) dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
		Ustalenia planu dopuszczają jedynie użycie gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego i węgla wzbogaconego, są to bardzo kosztowne nośniki energii niedostępne na rynku	j.w.	Teren 1PU, 2PU			+		+	Jako nośniki energii dopuszcza się też stosowanie „biomasy stałej pochodzenia leśnego wolnej od substancji obcych i pozostałości pochodzenia biologicznego, peletu, fotowoltaiki”
		W projekcie uchwały i w Prognozie nie wzięto pod uwagę ustaleń z Raportu OOS złożonego do Urzędu w styczniu 2022 r.	j.w.	Tereny 1PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi			+		+	Raport nie był dostępny w publicznym rejestrze

			<p>Była cegielnia od zawsze używała różnego rodzaju materiałów odpadowych do produkcji pustaków. Segromet od 2021r. posiada pozwolenie zintegrowane na przetwarzanie kilkudziesięciu odpadów w procesie RS, który jest końcowym etapem przetwarzania odpadów powodującym odzysk. Zapisy zakazujące przetwarzania są bardzo nieściśle</p>	j.w.	j.w.										<p>Ustalenia planu mają na względzie ograniczenie przetwarzania i składowania odpadów z tego wynikają zakazy „zakazuje się realizacji i prowadzenia instalacji do przetwarzania i składowania odpadów, instalacji spalarni zasilanej odpadami oraz instalacji biogazowni”, „zakaz realizacji instalacji do przetwarzania i składowania odpadów za wyjątkiem biomasy i odpadów zielonych”</p>
			<p>Zapisy dotyczące zakazu stosowania innych paliw – czy są spójne z zapisami ustawy OZE?</p>	j.w.	Tereny 1PU, 2PU										<p>Ustalenia planu jako prawa lokalnego mogą być bardziej restrykcyjne niż zawarte w ustawach, nie mogą tylko naruszać przepisów odrębnych</p>
			<p>Istniejący zakład jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko z prawną możliwością dalszego rozwoju – zapisy planu powodują blokadę rozwoju</p>	j.w.	Teren 1PU										<p>Projekt uchwały na terenie 1PU (istniejący zakład) dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko</p>
			<p>Część planu jest w wielkim stopniu niedostosowana do obowiązującego prawa o planowaniu przestrzennym – wprowadza szereg nie istniejących w rzeczywistości instalacji gminnych. Nie wzięto pod uwagę przyjętych już zezwoleń i pozwolenia zintegrowanego</p>	j.w.	Tereny 1PU, 2PU										<p>Ustalenia planu nie naruszają przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych</p>

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LII/289/2022
Rady Gminy Brochów
z dnia 29 czerwca 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Plecewice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi powiatowej i w sąsiedztwie systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.