# Projekt

# UCHWAŁA NR …………./2023

**RADY GMINY BELSK DUŻY**

**z dnia …………… 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 40),

w związku z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XXVII/188/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/83/2019 z dnia 30 października 2019 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Belsk Duży uchwala, co następuje:

# DZIAŁ I

**Ustalenia wstępne**

**§ 1**

1. Uchwala się plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero  
   w sołectwie Belsk Duży – etap II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.
2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XXVII/188/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, obszar objęty planem obejmuje działkę nr ewid. 7/49 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. W planie określa się:
2. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. zasady kształtowania krajobrazu;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
8. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
9. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
10. maksymalną wysokość zabudowy,
11. minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
12. linie zabudowy,
13. gabaryty obiektów;
14. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
15. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
16. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
17. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
18. W planie nie określa się:
19. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
20. minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji – ze względu na brak potrzeby regulacji;
21. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
22. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji;
23. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
24. obszary ani tereny górnicze,
25. udokumentowane złoża kopalin,
26. obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
27. obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
28. krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3**

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;
5. Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.
6. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
7. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
8. granice obszaru objętego planem;
9. linie rozgraniczające tereny;
10. barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
11. linie zabudowy (nieprzekraczalne);
12. strefy ochrony konserwatorskiej;
13. alei drzew o charakterze zabytkowym do zachowania;
14. wymiarowania elementów rysunku planu.
15. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

**§ 4**

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
2. **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
3. **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4. **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
6. **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
7. **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
8. **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
9. **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
10. **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
11. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
12. **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
13. **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;
14. **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
15. **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
16. **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
17. **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
18. **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy.

# DZIAŁ II

**Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 5**

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:
2. teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem **P**;
3. teren zieleni izolacyjnej – oznaczony symbolem **ZI**.
4. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

**Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania** **krajobrazu**

**§ 6**

1. Na obszarze objętym planem, jako cenny element zagospodarowania przestrzennego ochrony wymaga aleja dębowa o charakterze zabytkowym, w części zlokalizowanej na terenie **ZI**.
2. Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:
3. nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji, z zastosowaniem barw pastelowych lub naturalnych dla danego materiału, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
4. nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich obiektów z dachami innymi niż płaskie, utrzymaną w gamie od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu.
5. Zakazuje się lokalizacji biogazowni.
6. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
7. dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych,
8. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 7**

1. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
2. zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
3. zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
4. przy zainwestowaniu terenu oznaczonego symbolem **P** nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tym terenem.
5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
6. zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
7. nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
8. przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych, przy czym nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie terenu, które spowodują spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
9. z zastrzeżeniem przepisów, nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
10. zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
12. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.
13. Na obszarze objętym planem nie występują terenypodlegającestandardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi).

**Rozdział 4**

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

**§ 8**

1. Cały obszar objęty planem stanowi część zespołu folwarcznego wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr rej.: 552/A/98 z dnia 17.09.1998 r.
2. Zmiana przeznaczenia, prowadzenie robót budowlanych przy obiektach, o których mowa w ust. 1, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną wokół zespołu pałacowego Małej Wsi - zabytku wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków (nr rej.: 325/A/62 z dn. 7.01.1962 oraz 229/A z dn. 6.09.1983 i z dn. 16.06.2010.).
4. Ograniczenia i zasady zagospodarowania obowiązujące w związku z ustanowieniem strefy, o której mowa w ust. 3 zawierają się w całości w zasadach zagospodarowania terenu **ZI**.

**Rozdział 5**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 9**

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:
2. lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **P**, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3. linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu lub w odpowiednich liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolem **P**;
4. linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani obiektów tymczasowych; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się maksymalne wysokości:
6. budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem **P**;
7. budowli: 40 m.
8. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

**Rozdział 6**

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

**§ 10**

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska" (część centralna), gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 180 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 65.
3. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Jeziorki, dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jeziorki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2015 r. poz 6658).

**Rozdział 7**

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

**§ 11**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

1. powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się za pośrednictwem dróg wewnętrznych (zakładowych) zlokalizowanych na funkcjonalnie z nim związanych terenach przyległych;
2. w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy realizującej przeznaczenie terenów, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

**§ 12**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

1. przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
2. w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
3. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych:

* z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę lub
* z ujęć indywidualnych o wydajności nie przekraczającej 60m3/h każde;

1. ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
2. przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakazuje się projektować je z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
3. w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
4. odprowadzenie ścieków bytowych:

* za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej lub
* za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;

1. odprowadzanie ścieków przemysłowych: za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
2. jakość ścieków odprowadzanych do sieci kanalizacyjnej winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych;
3. ewentualną rozbudowę komunalnych sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:

* Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
* Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych.

1. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
2. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
3. w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
4. odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) lub b), po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
5. odwodnienie pasów drogowych dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, itp.
6. lokalizacja elementów systemu gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w pkt 2) lit. a) tiret 2, pkt 3) lit a) tiret 2 i lit. b) oraz pkt 4) lit b) powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
7. w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
8. zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
9. do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, lokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w ramach ustaleń szczegółowych;
10. na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:

* z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
* z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp., a także kogeneracji,

1. dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
2. ewentualne zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
3. minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
4. lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5. w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

# DZIAŁ III

**Ustalenia szczegółowe**

**§ 13**

1. Wyznacza się teren produkcji przemysłowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **P**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
3. przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa wraz z obiektami towarzyszącymi,
4. przeznaczenie uzupełniające:
5. składy i magazyny wraz z obiektami towarzyszącymi;
6. zieleń izolacyjna.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
8. realizację przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;
9. realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej nakazuje się w postaci zwartych nasadzeń drzew w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną zainwestowania przemysłowego oraz ochronę przyległych terenów przed zanieczyszczeniami, co najmniej w pasie/pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od strony gruntów użytkowanych rolniczo;
10. zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
11. geometria dachów:
12. dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych, wielopołaciowe lub stożkowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
13. dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.
14. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
15. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
16. minimalna - 0,02,
17. maksymalna - 2,5;
18. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
19. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
20. gabaryty obiektów:
21. szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 200m,
22. maksymalna wysokość budynków: 20 m.
23. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z zakładowych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na przyległych terenach funkcjonalnie z nim związanych.
24. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 14**

1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu jak następuje:
4. z zastrzeżeniem ustaleń w ust. 4, realizację przeznaczenia terenu nakazuje się w postaci nasadzeń drzew i krzewów,
5. zakaz zabudowy budynkami;
6. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
7. W stosunku do gruntu pokrytego drzewostanem wchodzącym w skład alei drzew o charakterze zabytkowym, zlokalizowanych na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
8. w obrębie brył korzeniowych drzew tworzących aleję zakazuje się:
9. lokalizacji zainwestowania powodującego uszkodzenia tych brył i/lub utrudnienie infiltracji wód opadowych w sposób zagrażający drzewom,
10. wykonywania zabiegów agrotechnicznych, prac ziemnych lub melioracyjnych powodujących uszkodzenia tych brył i/lub zachwianie stosunków wodnych w stopniu zagrażającym drzewom;
11. w ramach rewitalizacji alei dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia;
12. zmiany podłużnej i poprzecznej geometrii nawierzchni alei w postaci wyrównania i wyprofilowania spadków dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcjami brył korzeniowych drzew tworzących aleję;
13. wycinkę drzew wchodzących w skład szpalerów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w celach pielęgnacyjnych, ze względów bezpieczeństwa ludzi i mienia;
14. zapełnienie luk po wyciętych drzewach nakazuje się rodzimymi gatunkami dębu;
15. zakazuje się radykalnej redukcji korony drzew poza cięciami mającym na celu zapobieganiu zagrożeniom, o których mowa w pkt 4) powyżej i/lub wynikającymi z wad budowy lub chorób drzewostanu.
16. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:
17. z zakładowych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na przyległych terenach funkcjonalnie z nim związanych;
18. za wyjątkiem komunikacji pieszej, zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej terenu z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce sąsiedniej nr ewid. 6 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś.
19. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**DZIAŁ IV**

**Ustalenia końcowe**

**§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

**§ 16**

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:

....................................................

**Uzasadnienie**

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Belsk Duży przepisów uchwały Nr XXVII/188/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Uzasadnieniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru była konieczność uwzględnienia zmian stanu prawnego wynikających z wejścia w życie ustawy z dn. 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Ustawa ta, poprzez wprowadzenie daleko idących konsekwencji prawnych i ekonomicznych lokalizacji siłowni wiatrowych, doprowadziła do zaniechania realizacji inwestycji tego rodzaju, które przewidziane były na przedmiotowym obszarze ustaleniami obowiązującego planu miejscowego dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, przyjętego uchwałą nr XXVII/185/2013 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 20 lutego 2013 r. Tym samym zbędne stały się wszelkie ograniczenia w zainwestowaniu terenów sąsiadujących z planowanymi lokalizacjami siłowni wiatrowych, które wynikały z konieczności ustanowienia stref ochronnych od projektowanych siłowni wiatrowych.

Etap I planu dla ww. obszaru został przyjęty uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XIV/103/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap I. W celu dokończenia realizacji polityki wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, Wójt Gminy Belsk Duży wnioskował o wydzielenie etapu II planu. Obejmuje on grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy na cele nierolnicze i nieleśne.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów wyznaczonych w ramach sieci Natura 2000 i realizacja przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu nie może bezpośrednio oddziaływać na nie. Ze względu na odległość (około 17,41 km) niskie jest również prawdopodobieństwo oddziaływania negatywnego o znaczącym oddziaływaniu pośrednim zarówno na OSO PLB140003 Dolina Pilicy jak i SOO PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i biorąc pod uwagę regulacje, jakie mogą być przedmiotem planu.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony przy udziale specjalistów z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

* w zakresie ochrony zasobów naturalnych - zakazuje na obszarze objętym planem eksploatacji surowców mineralnych, uwzględnia lokalizację obszaru w obrębie zlewni rzeki Jeziorki, dla której obowiązuje rozporządzenie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki, określa standardy odprowadzania ścieków, wód odprowadzania ścieków i zaopatrzenia w wodę, nakaz zachowania alei drzew o charakterze zabytkowym stanowiącym ważny element zasobów przyrodniczych obszaru,
* w zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami: nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi;
* w zakresie dotrzymania jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego - plan nie dopuszcza do możliwości ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze opracowania poza jego granice,
* w zakresie bezpieczeństwa ludności - zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
* zachowanie najcenniejszych elementów przyrody znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem.

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym planie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania oraz zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Niniejszy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

**Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy**  (*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się …”* [patrz pkt.1-13]) | | |
| **pkt** | **Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym** | **Sposób realizacji w przedmiotowym planie** |
|  | wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury | 1. sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu 2. sformułowanie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów |
|  | walory architektoniczne i krajobrazowe | 1. sformułowanie ustaleń w zakresie izolacji optycznej zabudowy przemysłowej 2. ustalenia ochronne dla alei dębowej o charakterze zabytkowym, przyległej do terenu produkcji przemysłowej |
|  | wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych | 1. ustalenia w zakresie ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru objętego planem 2. ustalenia w zakresie ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem 3. ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów 4. ustalenia ochronne dla alei dębowej o charakterze zabytkowym, przyległej do terenu produkcji przemysłowej; |
|  | wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | nie dotyczy: na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej |
|  | wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych | 1. lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych 2. zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową |
|  | walory ekonomiczne przestrzeni | 1. wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej 2. ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich 3. umożliwienie dywersyfikacji funkcji gospodarczych gminy poprzez rozbudowę istniejących funkcji produkcji pozarolniczej |
|  | prawo własności | ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska |
|  | potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa | nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa) |
|  | potrzeby interesu publicznego | sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej |
|  | potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych | sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych |
|  | zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych |  |
|  | zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności) |
| **Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy**  („*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”*) | | |
| 1 | konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu publicznego** | 1. zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji 2. zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych |
| 2 | konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu prywatnego** | umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem |
| 3 | konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **ochrony istniejącego zagospodarowania** | 1. kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszarów urbanizacji miejscowości Belsk Duży 2. zachowanie istniejącej alei drzew o charakterze zabytkowym, 3. zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia |
| 4 | zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi | przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowania ekofizjograficznego, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu |
| **Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy**  (*„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: …”* [patrz pkt.1-4]) | | |
| **pkt** | **Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni** | **Sposób realizacji w przedmiotowym planie** |
| 1 | kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego | lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów. |
| 2 | lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa) |
| 3 | zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów | lokalizacja nowej zabudowy produkcyjnej w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tych jednostek |
| 4 | planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy | tereny nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczono w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś |
| 5 | planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy | nie dotyczy – patrz pkt.4 |

Ad. 2: Zasadność sporządzenia niniejszego planu potwierdzona została wynikami analiz, wykonanych na podstawie art. 32 ust. 1 ww. ustawy o pzp, przy czym odpowiednia uchwała Rady Gminy Belsk Duży nie została dotychczas podjęta na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, jego przyjęcie nie pociąga za sobą konieczność realizacji infrastruktury drogowej i technicznej dla obsługi obszaru objętego planem, która zgodnie z przepisami prawa pozostaje w gestii gminy. Przyjęcie niniejszego planu nie generuje zatem dla budżetu gminy kosztów związanych z jego uchwaleniem. Ustalenie przeznaczenia terenów w sposób umożliwiający ich zabudowę pod funkcje przewidziane planem przyczyni się natomiast do zwiększenia dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

**Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży”**

W aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży uchwalonego uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/83/2019 z dnia 30 października 2019 r. z późniejszymi zmianami, obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru urbanizacji - obszar rozwoju zabudowy, w strefie funkcjonalnej: tereny produkcyjno-magazynowe.

Jako podstawowe funkcje zagospodarowania dla terenów produkcyjno-magazynowych Studium ustala następujące funkcje: produkcja drobna (obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, innej niż rzemiosło, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 500m2, oraz, bez względu na zajmowaną powierzchnię użytkową: piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie i zakłady poligraficzne, wraz z obiektami towarzyszącymi), produkcja przemysłowa (obiekty służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych (w tym produkcją filmową) wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobycia kopalin), składy i magazyny (obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, logistyka).

Odnośnie strefowania funkcjonalnego Studium stwierdza, że: *„Celem umożliwienia dostosowania funkcji zabudowy istniejącej na obszarach kontynuacji zabudowy do zmiennych uwarunkowań własnościowych i rynkowych, uwzględnienia tej zmienności przy określaniu przeznaczenia obszarów rozwoju zabudowy oraz celem ukształtowania wielofunkcyjnych obszarów urbanizacji, należy dążyć do ustalania przeznaczenia terenów w postaci możliwie szerokiego spektrum komplementarnych i/lub niekolidujących ze sobą funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów. Za komplementarne lub niekolidujące ze sobą można uznać podstawowe funkcje zagospodarowania następujących stref:*

*…*

1. *w stosunku do strefy terenów produkcyjno-magazynowych: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów usługowych, terenów komunikacyjnych i/lub terenów infrastruktury technicznej;*

*…”*

W zakresie sposób uwzględniania w mpzp zasad strefowania funkcjonalnego Studium ustala:

*„1.9.1 Określone na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" zasięgi poszczególnych stref funkcjonalnych są orientacyjne. Podział na tereny o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winien odzwierciedlać rozmieszczenie odpowiednich stref, jednak dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny może być przedmiotem uszczegółowienia oraz adaptacji do miejscowych uwarunkowań własnościowych, fizjograficznych i prawnych.*

*1.9.2 Ustalenia* ***przeznaczenia podstawowego terenów*** *w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać* ***podstawowe funkcje zagospodarowania ustalone w studium*** *dla poszczególnych stref funkcjonalnych, w obrębie których zawierają się tereny wyznaczane w mpzp, przy czym dopuszcza się:*

1. *ustalanie przeznaczenia podstawowego terenów poprzez grupowanie funkcji określonych w tabeli 1.1, jako* ***podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy****;*
2. *ustalanie przeznaczenia podstawowego terenów poprzez grupowanie funkcji określonych jako* ***podstawowe dla różnych stref funkcjonalnych*** *pod warunkiem, że w skład grupy funkcji określającej przeznaczenie podstawowe terenu zlokalizowanego w obrębie danej strefy funkcjonalnej wejdzie przynajmniej jedna funkcja określona w tabeli 1.1 jako podstawowa funkcja zagospodarowania w tej strefie, a pozostałe funkcje wchodzące w skład grupy funkcji przeznaczenia podstawowego będą funkcjami niekolidującymi i/lub komplementarnymi, zgodnie z ustaleniami punktu 1.7.6;*
3. *ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów w oparciu o dotychczasową funkcję zagospodarowania terenów w przypadku obszarów kontynuacji zabudowy, pod warunkiem zastosowania takich rozwiązań, które zlikwidują lub nie powiększą konfliktowości tego zainwestowania z funkcjami określonymi w niniejszym studium jako podstawowe dla danej strefy;*
4. *ustalanie* ***przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego******terenów*** *definiowanego poprzez funkcje inne niż określone w studium jako podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy funkcjonalnej.*

*1.9.3 Ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów pod poszczególne funkcje określone w tabeli 1.1 jako podstawowe funkcje zagospodarowania**w poszczególnych strefach funkcjonalnych, dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni danej strefy.*

*1.9.4 Ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje* ***inne*** *niż określone w tabeli 1.1 jako podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:*

1. *przeznaczenie terenów pod inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;*
2. *przeznaczenie podstawowe stanowić będzie realizację funkcji komplementarnych i/lub niekolidujących, zgodnie z ustaleniami punktu 1.7.6, w stosunku do podstawowych funkcji zagospodarowania ustalonych w studium dla danej strefy;*
3. *sumaryczna powierzchnia terenów przeznaczonych pod funkcje inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie przekroczy 20% sumarycznej powierzchni tej strefy w danym sołectwie;*
4. *realizacja funkcji innych niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie uniemożliwi realizacji ustalonych w studium podstawowych funkcji zagospodarowania na terenach przyległych.”*

…

*1.9.6 W przy ustalaniu przeznaczenia terenów zlokalizowanych obrębie stref terenów produkcyjno-magazynowych oraz w obrębie stref terenów produkcyjno-usługowych należy przewidzieć rozwiązania umożliwiające bezkonfliktowe funkcjonowanie zagospodarowania terenów przyległych, jak np. pasy zieleni izolacyjnej o odpowiedniej szerokości, jako tereny o odrębnym przeznaczeniu lub jako przeznaczenie uzupełniające albo dopuszczalne terenów o ww. funkcjach.”*

W zakresie zasad zagospodarowania ww. stref Studium ustala:

W punkcie 1.5.5: *„Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych obrębie stref terenów produkcyjno-magazynowych oraz w obrębie stref terenów produkcyjno-usługowych winny przewidzieć rozwiązania umożliwiające bezkonfliktowe funkcjonowanie zagospodarowania terenów przyległych (w tym zwłaszcza terenów mieszkaniowych, terenów usług, zwłaszcza publicznych, czy użytków rolnych), jak np. pasy zieleni izolacyjnej o odpowiedniej szerokości, odpowiednie odległości od granic terenów przyległych zagospodarowania mogącego powodować uciążliwości, obniżenie wysokości projektowanej zabudowy przy granicach z terenami przyległymi, zasady ograniczenia emisji, wpływu na poziomu wód gruntowych, itp.”*

W punkcie 2.1.2: „*W zakresie kierunków zagospodarowania terenów produkcyjno-magazynowych oraz usługowych ustala się:*

1. *kształtowanie obszarów urbanizacji jako wielofunkcyjnych terenów budownictwa wiejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji szerokiego spektrum funkcji usługowych, niekolidujących z funkcją mieszkalnictwa;*
2. *ograniczenie istniejących lub potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych uciążliwego zainwestowania pod funkcje produkcyjne, usługowe i składowe poprzez odpowiednie strefowanie funkcji oraz stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;*
3. *koncentrację lokalizacji nowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej w rejonach dotychczasowego występowania takich funkcji, rewitalizację i modernizację istniejącego zagospodarowania poprodukcyjnego;*
4. *lokalizację nowych terenów o funkcji produkcyjno-magazynowej i usługowej na obszarach przyległych do dróg wojewódzkich nr 725 i 728, wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", oraz dopuszczanie nowych lokalizacji tych funkcji w wypadku wystąpienia skonkretyzowanego zapotrzebowania i braku przeciwwskazań ze względu na możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, stwierdzonych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
5. *egzekwowanie przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby oraz hałasu;”.*

W punkcie 2.2.1 określono wskaźniki określające parametry zabudowy dla terenów produkcyjno-magazynowych jak następuje::

* maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
* minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0-40 %;
* maksymalna wysokość zabudowy 30 m.

W punkcie 2.2.3 stwierdza się ponadto, że ww. wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą wież, akcentów architektonicznych, masztów, anten i innych urządzeń infrastruktury technicznej, ani silosów i przechowalni i magazynów płodów rolnych w obrębie zabudowy zagrodowej.

W zakresie sposób uwzględniania w mpzp kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów studium ustala:

*„2.5.1 Wskaźniki określone w tabeli 2.1 winny być stosowane mpzp w przypadku terenów zlokalizowanych na wyznaczonych w studium obszarach urbanizacji, z zastrzeżeniem ustaleń ppkt 2.5.2 – 2.5.4.*

*2.5.2 W przypadku wskaźnika minimalnego udziały procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określonego w tabeli 2.1 za pomocą przedziału dopuszczalnych wartości, mpzp winien określać konkretną wartość tego wskaźnika dla danego terenu mieszczącą się w podanym przedziale, określoną z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych (np. lokalizacja w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, itp.), własnościowych, wielkości działek budowlanych oraz dotychczasowego zagospodarowania obiektami powodującymi występowanie ograniczeń w zainwestowaniu), przy czym na obszarach rozwoju zabudowy należy każdorazowo stosować górną wartość przedziału ww. wskaźnika.*

*2.5.3 W przypadku wyznaczenia w mpzp terenów o przeznaczeniu mieszanym, dla terenów tych należy ustalać wskaźniki zagospodarowania wybrane spośród wartości określonych w tabeli 2.1 dla jednej z podstawowych funkcji zagospodarowania wchodzących w skład przeznaczenia ww. terenów.*

*2.5.4 Wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i/lub maksymalnej wysokości zabudowy, określone w tabeli 2.1, mogą być w mpzp przedmiotem ograniczenia celem dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, w tym: gabarytów istniejącej zabudowy, potrzeb ekspozycji obiektów zabytkowych, umożliwienie bezkonfliktowego funkcjonowania zagospodarowania terenów przyległych, itp.”*

Studium wskazuje obiekty w postaci zabytkowych alei drzew: pomiędzy miejscowościami Stara Wieś i Mała Wieś jako elementy krajobrazu kulturowego wskazane do ochrony w ustaleniach mpzp.

Plan realizuje ww. ustalenia Studium poprzez:

1. wyznaczenie terenu produkcji przemysłowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **P,** a więc o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego, w lokalizacji odpowiadającej ustaleniom graficznym tego studium;
2. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania jak następuje: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15 %, maksymalna wysokość budynków – 20m;
3. wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej izolującego tereny przemysłowe od obszarów przyległych i zastosowaniu innych rozwiązań umożliwiających bezkonfliktowe funkcjonowanie, jak np. zmniejszenie wysokości zabudowy przemysłowej w stosunku do maksimum określonego w Studium, wprowadzenie ograniczeń oddziaływań środowiskowych, itp.;
4. zastosowanie zapisów chroniących wartości krajobrazowe obszaru, w tym ustalenia ochronne dla alei dębowej, ustalenia w zakresie strefowania wysokości zabudowy, wymogi realizacji zieleni izolacyjnej i zakaz lokalizacji zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiących przedpole widokowe dla cennych elementów krajobrazu.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II I z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży zarówno w zakresie kierunków polityki przestrzennej (ustalona w studium preferencja funkcjonalna terenu), jak i wskaźników i zasad zabudowy.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

# DO UCHWAŁY NR ……../2023

**RADY GMINY BELSK DUŻY**

**z dnia ...................... 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

**oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Belsk Duży rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§2

Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

Przewodniczący Rady Gminy: