

**ZAŁĄCZNIK NR 4**  
**DO UCHWAŁY NR VI/37/2019**  
**RADY GMINY BELSK DUŻY**  
**Z DNIA 17 kwietnia 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Belsk Duży w sprawie nieuwzględnionych uwag, wniesionych na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży**

Uwagi do projektu studium zostały wniesione ustnie do protokołu w trakcie zorganizowanej w dniu 19.12.2018 r. dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie studium oraz na piśmie, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu. Spośród nich, uwaga p. [REDAKTOWANO] wniesiona ustnie do protokołu, uwagi gminy Belsk Duży oraz część uwag p. [REDAKTOWANO], p. [REDAKTOWANO] i p. [REDAKTOWANO] przez Wójta Gminy Belsk Duży zostały uwzględnione w całości lub w części. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione przez Wójta. Wykaz uwag nieuwzględnionych przez Wójta wraz określeniem nieruchomości lub obszarów, których uwagi dotyczą, zawiera tabela nr 1. Ich treść i przesłanki rozpatrzenia opisane zostały poniżej, jako podstawa do ich odrzucenia przez Radę Gminy.

1. Uwaga p. [REDAKTOWANO], zam. [REDAKTOWANO]:

„Chciałbym zaproponować dokonanie zmian w przedstawionym studium odnoszących się do działek nr ewid. 38/1, 38/2 i 38/3, znajdujących się we wsi Lewiczyn. Obecny status działek to grunt leśny, a proponuję zmienić na teren z przeznaczeniem pod budowę domków jednorodzinnych. Ww. działki znajdują się bezpośrednio przy drodze gminnej (Belsk Duży-Lewiczyn), jest to teren w pełni uzbrojony (energia elektryczna, gaz, woda linia telefoniczna) i jest w ciągu zabudowań usytuowanych przy tej właśnie drodze. Na działce nie ma starodrzewu, są głównie krzewy, drzewa liściaste i trochę sosen. Teren nie wymaga odrolnienia czy odlesienia, a jedynie przeznaczenia na budowę domków jednorodzinnych w planie przestrzennego zagospodarowania, co z kolei umożliwia budowę domu oraz dróg dojazdowych, garażu, itp. na pow. 500 m<sup>2</sup>. Zmiana ta nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, zdecydowana większość dużych drzew pozostanie na swoim miejscu, a działalność ludzka ograniczona do budowy i prowadzenia domu jednorodzinnego zapewni właściwe zagospodarowanie tego terenu, lepszą estetykę i dbanie o otaczającą przyrodę.”

**Przesłanki rozpatrzenia:**

Uwaga oparta na błędnych przesłankach. Przedmiotowe nieruchomości skłasyfikowane są w ewidencji gruntów jako grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, a więc w celu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, udzielaną przez Marszałka Województwa. Grunty te położone są ponadto w korytarzu ekologicznym rzeki Kraski, stanowiącym jeden z nielicznych zachowanych i jeszcze funkcjonujących w gminie elementów systemu przyrodniczego wśród obszarów silnie przekształconych w kierunku intensywnej produkcji rolnej. Wszystkie enklawy leśne w tym rejonie mają także istotne wartości krajobrazowe w otoczeniu zabytkowego zespołu sakralnego w Lewiczyńcu. System przyrodniczy został uwzględniony w projekcie studium na podstawie ustaleń opracowania ekofizjograficznego, w odpowiedzi wymogi art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Przeznaczenie elementów systemu przyrodniczego pod zabudowę ingerowałoby w sposób realizacji wyżej wymienionych przepisów obowiązującego prawa, a

zatem wymagałoby także ponowienia procedury opiniowania i uzgodnień projektu studium z organami właściwymi w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Wskazać także należy, że udzielenie zgody przez Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w wyżej opisanych uwarunkowaniach jest mało prawdopodobne, a zatem i próba sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowych nieruchomości obarczona jest poważnym ryzykiem wydatkowania środków publicznych celem zaspokojenia interesu prywatnego jednego właściciela nieruchomości bez możliwości osiągnięcia zamierzonego celu. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, skoro musi odbywać się w ramach dokonanego w studium bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności obszarów o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, to winno dotyczyć nieruchomości, które nie posiadają cech ograniczających możliwości przeznaczenia ich pod zabudowę zgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

2. Uwagi p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE]:

- a) „Wnoszę o zmianę przeznaczenia gruntów w obrębie Stara Wieś dla działki nr ewid. 3/2 na cele budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego oraz nieuciążliwych funkcji usług komercyjnych.”
- b) Stwierdzenie braku ujęcia w ustaleniach studium alei lipowej przy zakładzie Ferrero oraz wnioski o objęcie jej ochroną zgodnie z wcześniejszymi planami środowiskowymi urzędu gminy wraz z uzasadnieniem znaczenia tej alei dla ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem przemysłu.

**Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie wyznaczonych w studium terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, dla których dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych komplementarnych funkcji usługowych jako ich uzupełniającego przeznaczenia. Nie jest zatem potrzebna żadna zmiana zapisów projektu studium celem uwzględniania zamierzeń wnoszącej uwagę. Uwagę zatem uznaje się za bezzasadną.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. b) Przedmiotowa aleja jest wymieniona w obu częściach dokumentu studium (uwarunkowania rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego) jako obiekt o cechach zabytkowych, wskazany do zachowania i ochrony. Uwagę zatem należy uznać za bezzasadną.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

3. Uwaga p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE]:

„Działka nr ewid. 12/51 w obrębie Stara Wieś - ze względu na sąsiedztwo przeznaczyć pod zabudowę zagrodową.”

**Przesłanki rozpatrzenia:**

Ustalenia studium przewidują lokalizację zabudowy zagrodowej na terenach rolnych, w skład których wchodzi przedmiotowa nieruchomość. Uwaga bezprzedmiotowa.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

4. Uwagi p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE]:

- a) „Spadek wartości działki nr 1 obręb Stara Wieś.”
- b) „Pogorszenie się jakości życia (bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych tj. działki nr ewid. 7/47 i 7/48 Stara Wieś PGR).”
- c) „Uciążliwość to nadmierny hałas, wzmożony transport, niebezpieczeństwo pożaru przy tak bliskiej zabudowie.”

- d) „Należy zwrócić uwagę, że działka 7/48 graniczy z działką nr 1 Stara Wieś od strony zachodniej i zbyt bliska oraz wysoka zabudowa przemysłowa spowoduje duże zaciemnienie sadu na działce nr 1, co wpłynie na wielkość i wybarwienie owoców, a jest to jedyne moje źródło utrzymania.”
- e) „Przekształcenie dwóch działek (7/47 i 7/48 tj. ok. 30 ha) na cele przemysłowe, które otaczają działkę nr 1 z dwóch stron jest bardzo niekorzystne dla mnie i wpłynie znacząco na zmniejszenie wartości mojej działki oraz ograniczy sposób korzystania z niej.”
- f) „Kumulacja tak dużej powierzchni przemysłowej (ok. 20ha Ferrero) i dodatkowe dwie działki 7/47 i 7/48 (ok. 30ha), co daje łącznie ok. 50ha jest bardzo niekorzystne i odzwierciedla to prognoza oddziaływania na środowisko. Przeznaczenie tak dużych terenów pod przemysł w dwóch największych miejscowościach naszej gminy tj. Stara Wieś i Belsk Duży, gdzie jest znaczna zabudowa mieszkaniowa pogorszy warunki i jakość życia w szczególności mieszkańców ww. miejscowości.”
- g) „Zabudowa przemysłowa i magazynowa na działkach 7/47 i 7/48 będzie kolidowała z dwoma alejami tj. dębową i lipową (Senatorówka aleja zabytkowa), jak również z zespołem parkowo-pałacowym w Małej Wsi.”
- h) „Grunty Stara Wieś PGR zawsze były gruntami rolnymi i obecny właściciel posiadał taką wiedzę. Ww. są zbywane i przekształcane w powierzchnie przemysłowe co jest interesem ekonomicznym właściciela, który nie jest mieszkańcem gminy i nie może to być argumentem decydującym. Ziemia nie jest towarem, który można wytwarzać, ale dobrem i pamiętajmy, że strukturę naszej gminy stanowią użytki rolne 86% (76% wszystkich użytków rolnych stanowią sady, a 14% grunty orne).”
- i) „Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag oraz uwzględnienie mnie jako strony w postępowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap I i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży.”

#### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Przepisy prawa nie przewidują szacowania spadku wartości nieruchomości na skutek przyjęcia określonych ustaleń studium, które nie jest przepisem prawa miejscowego i nie samo w sobie nie zwiera powszechnie obowiązujących zasad zagospodarowania terenu ani określenia jego przeznaczenia. Spadek wartości nieruchomości teoretycznie może natomiast nastąpić na skutek przyjęcia zmiany obowiązującego dla przedmiotowego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w tym wypadku musi on zostać udowodniony na zasadach określonych w przepisach art. 36 i 37 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu mogą natomiast zostać rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania przemysłowego na tereny przyległe, a także zapewniające zachowanie na tych terenach obowiązujących norm w zakresie wszelkiego rodzaju emisji. Rozwiązania te mogą spowodować uniknięcie wystąpienia skutków finansowych w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości z powodu sąsiedztwa zakładów przemysłowych. Nie można z góry stwierdzić ani założyć spadku wartości nieruchomości sąsiadujących z terenami wskazanymi pod zabudowę produkcyjno-magazynową na podstawie określenia w studium jedynie preferencji funkcjonalnych, ogólnych zasad zagospodarowania oraz granicznych wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów, które te zasady mogą zostać doprecyzowane, a wskaźniki odpowiednio zmniejszone w zależności od uwarunkowań rozpoznanych na etapie sporządzania planu miejscowego.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. b) Nie można z góry stwierdzić ani założyć pogorszenia się jakości życia mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z terenami wskazanymi pod zabudowę produkcyjno-magazynową na podstawie określenia w studium jedynie preferencji funkcjonalnych, ogólnych zasad zagospodarowania oraz granicznych wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów, które te zasady mogą zostać doprecyzowane, a wskaźniki odpowiednio zmniejszone w zależności od uwarunkowań rozpoznanych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przyległych do zakładu Ferrero. W projekcie planu miejscowego mogą zostać zastosowane rozwiązania umożliwiające użytkowanie terenów przyległych w sposób

dotychczasowy, minimalizujące negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania na tereny przyległe, a także zapewniające zachowanie obowiązujących norm w zakresie wszelkiego rodzaju emisji. Tereny przemysłowe w projekcie planu mogą zostać odizolowane od przedmiotowej działki nr ewid. 1 za pomocą pasa dzieleni izolacyjnej, zatem nie musi wystąpić bezpośrednie sąsiedztwo tej działki i przemysłowego zagospodarowania terenów przyległych.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. c) Wystąpienie uciążliwości wymienionych w uwadze uzależnione jest od konkretnych sposobów zagospodarowania terenów wskazanych w studium jako tereny produkcyjno-magazynowe i nie można z góry założyć ich wystąpienia. Realizacja ustaleń studium zakłada natomiast zastosowanie w procedurach lokalizacyjnych rozwiązań zapewniających zachowanie obowiązujących norm emisji na obszarach przyległych do tych terenów. Rozwiązania te będą przedmiotem m.in. regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przyległych do zakładu Ferrero.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. d) Wystąpienie uciążliwości wymienionej w uwadze uzależnione jest od konkretnych sposobów zagospodarowania terenów wskazanych w studium jako tereny produkcyjno-magazynowe i nie można z góry założyć jej wystąpienia. Realizacja ustaleń studium zakłada natomiast zastosowanie w procedurach lokalizacyjnych rozwiązań zapewniających zachowanie dotychczasowych sposobów użytkowania terenów przyległych. Rozwiązania te będą przedmiotem m.in. regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przyległych do zakładu Ferrero.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. e) Przepisy prawa nie przewidują szacowania spadku wartości nieruchomości na skutek przyjęcia określonych ustaleń studium, które nie jest przepisem prawa miejscowego i nie samo w sobie nie zwiera powszechnie obowiązujących zasad zagospodarowania terenu ani określenia jego przeznaczenia. Spadek wartości nieruchomości teoretycznie może natomiast nastąpić na skutek przyjęcia zmiany obowiązującego dla przedmiotowego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w tym wypadku musi on zostać udowodniony na zasadach określonych w przepisach art. 36 i 37 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu mogą natomiast zostać rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania przemysłowego na tereny przyległe, a także zapewniające zachowanie na tych terenach obowiązujących norm w zakresie wszelkiego rodzaju emisji. Rozwiązania te mogą spowodować uniknięcie wystąpienia skutków finansowych w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości czy ograniczeń dotychczasowego sposobu zagospodarowania z powodu sąsiedztwa zakładów przemysłowych. Nie można zatem z góry stwierdzić ani założyć spadku wartości ani ograniczenia dotychczasowego sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących z terenami wskazanymi pod zabudowę produkcyjno-magazynową na podstawie określenia w studium jedynie preferencji funkcjonalnych, ogólnych zasad zagospodarowania oraz granicznych wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów, które to zasady mogą zostać doprecyzowane, a wskaźniki odpowiednio zmniejszone w zależności od uwarunkowań rozpoznanych na etapie sporządzania planu miejscowego. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. f) Preferencje funkcjonalne terenów określone w studium wynikają z przeprowadzonych w nim analiz zapotrzebowania na nową zabudowę o różnych funkcjach, zgodnie z rozpoznanymi w nim predyspozycjami danych obszarów. Polityka ta prowadzona jest z zachowaniem zasady równowagi interesów prywatnych i interesu wspólnoty samorządowej. Lokalizacja nowej zabudowy przemysłowej przewidziane w studium opiera się na grupie czynników, wśród których jest m.in. kontynuacja istniejących zgrupowań przemysłowych. Uwzględnienie tego czynnika pozwala na ograniczenie rozpraszania nowej zabudowy oraz związanych z nią emisji, wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, wykorzystanie istniejących rynków pracy oraz

ograniczenie ingerencji w system przyrodniczy gminy. Koncentracja funkcji przemysłowych na zasadach określonych w studium ma zatem istotną przewagę ekologiczną nad ich rozpraszaniem na terenach dotychczas nie przekształconych w kierunku przemysłowym. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. g) Studium ustanawia obie aleje jako elementy krajobrazu kulturowego wskazane do ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (pkt 3.1.6 cz.II ustaleń tekstowych studium), w których winny znaleźć się zapisy umożliwiające zachowanie tych alei (pkt 3.3.4 cz.II ustaleń tekstowych studium). Studium zawiera też rozwiązania nakierowane na ochronę wartości krajobrazowych, o których mowa w uwadze, w tym utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworsko parkowego w Małej Wsi, zlokalizowanego w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki oraz części alei dębowej. Rozwiązania te zostały zaakceptowane przez organy opiniujące i uzgadniające projekt studium w zakresie ochrony przyrody oraz ochrony dóbr kultury.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. h) Preferencje funkcjonalne terenów określone w studium wynikają z przeprowadzonych w nim analiz zapotrzebowania na nową zabudowę o różnych funkcjach, zgodnie z rozpoznanymi w nim predyspozycjami danych obszarów. Polityka ta prowadzona jest z zachowaniem zasady równoważenia interesów prywatnych i interesu wspólnoty samorządowej. Dywersyfikacja struktury gospodarki gminy w kierunku zwiększenia udziału przemysłu sprzyja tworzeniu miejsc pracy, poprawie struktury demograficznej gminy oraz zwiększaniu dochodów gminy, umożliwiającym realizację licznych zadań publicznych. Zaniechanie osiągania tych korzyści wyłącznie w celu zabezpieczenia interesu właścicieli działki nr ewid. 1 w sołectwie Stara Wieś lub nawet w celu konserwacji dotychczasowej struktury użytkowania gruntów byłoby rażącym pogwałceniem zasad planowania przestrzennego i polityki rozwoju gminy. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. i) Przepis art. 11 pkt 8 ustawy o pzp nie ogranicza kręgu osób prawnych i fizycznych, które mogą wnosić uwagi do projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu, natomiast art. 18 ust. 1 ww. ustawy mówi wprost, że uwagi do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w nim rozwiązania. Procedura zbierania i rozpatrywania uwag do projektu planu i studium nie jest regulowaną przepisami KPA procedurą administracyjną w sprawach indywidualnych, a więc nie ma dla niej konieczność ustalania stron postępowania. Uwaga bezprzedmiotowa.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

5. Uwagi p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE]:

- a) „Gmina nie posiada strategii rozwoju, a więc sporządzanie studium bez przyjęcia strategii mija się z celem.”
- b) „Istniejący zakład Ferrero w Belsku posiada duże prawdopodobieństwo awarii przemysłowych oraz znaczne zagrożenie pożarem.”
- c) „Poziom hałasu mierzony na terenie Ferrero wynosi 55 dB. Natomiast w studium dla terenów pod zabudowę zakładu nie poddaje się analizie uciążliwości hałasu.”
- d) „Stwierdzono w studium znaczne przekroczenie norm tlenu azotu i zapylenia obciążające zakłady b. odległe od Belska pomijając miejscowy zakład.”
- e) „Podanie sumy rocznych opadów 350 mm w studium jest mylące wg. J. Tomanka „Klimatologia i meteorologia dla leśników” wynosi 500-550 mm rocznie.”
- f) „Wskaźnik „pro ratio” pod zabudowę produkcyjno-magazynową może wynieść 46,85 ha w ciągu 30 lat, natomiast w załączniku nr 2 teren ... (słowo nieczytelne) pod zabudowę znacznie przekracza ten obszar.”
- g) „Wyliczenie w studium zabytków w Starej Wsi „stodoły i obory” jest niezgodne ze stanem faktycznym ponieważ już od około 30 lat nie istnieją.”

- h) „W wykazie dróg gminnych jako ... (słowo nieczytelne) podaje się niewłaściwe miejscowości np. 160103, 160121, 160123, 160126.”
- i) „Rejony największego zainteresowania inwestorów terenami określono na podstawie wniosków do projektu studium. Wiadomo jest tylko o jednym wniosku do starego obowiązującego studium, a więc zapis mija się z prawdą.”
- j) „Studium nie uwzględnia zapisów ustawy o ochronie krajobrazu, co stwarza konflikty funkcjonalno-przestrzenne.”

**Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Przepisy obowiązującego prawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju nie obligują gminy do sporządzenia strategii rozwoju, a przepisy prawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależniają przyjęcia studium od uprzedniego sporządzenia strategii rozwoju. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. b) Zakład Ferrero w Belsku nie jest zaliczony do żadnej kategorii zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej na podstawie przepisów obowiązującego prawa, a wnoszący uwagę nie podaje żadnych faktów na poparcie swojej oceny ryzyka pożaru lub awarii przemysłowej w tym zakładzie. Uwaga nie ma zatem żadnego pokrycia w stanie prawnym ani faktycznym i jest oparta wyłącznie na osobistym przeświadczeniu wnoszącego uwagę. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. c) Obowiązujące prawo o ochronie środowiska nie reguluje dopuszczalnych poziomów hałasu w obrębie terenów o funkcji produkcyjno-składowej. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. d) Informacje o przekroczeniach norm emisji do atmosfery w tekście studium i prognozy środowiskowej zaczerpnięte zostały ze źródeł zewnętrznych i materiałów planistycznych sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym np. z Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2016, Warszawa 2016, WIOŚ w Warszawie. Źródła te nie uwzględniały emisji pochodzących z zakładów zlokalizowanych w obrębie gminy Belsk Duży, ponieważ ich skala i charakter nie kwalifikują ich do kategorii obiektów wymagających stałego monitoringu. Nie stwierdzono przy tym, aby emisje z tych zakładów miały znaczący udział w kształtowaniu warunków aerosanitarnych w gminie i poza nią. Badanie emisji poszczególnych zakładów na terenie gminy wykracza natomiast poza zakres niezbędnych prac planistycznych nad projektem studium. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. e) Uwaga kwestionuje informacje zacytowane w studium, a zaczerpnięte z aktualnej literatury przedmiotu, poprzez podanie informacji z publikacji J. Tomanka z lat 50-tych zeszłego wieku. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. f) Uwaga oparta została na błędnym odczytaniu zapisów studium, ponieważ powierzchnia terenów nowej zabudowy produkcyjnej (wynikająca z zapotrzebowania na nową zabudowę o tej funkcji, które nie zostało wyczerpane przez chłonność obszarów zainwestowanych) w ramach terenów o funkcji mieszanej (produkcyjno-usługowej) została powiększona o powierzchnie wynikające z zapotrzebowania na nową zabudowę handlowo-usługową. Stąd sumaryczna powierzchnia terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-magazynowej i produkcyjno-usługowej jest odpowiednio większa niż wynikająca z zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-magazynową. Powierzchni tej nie należy też mylić z sumaryczną powierzchnią terenów zurbanizowanych o funkcji produkcyjno-magazynowej, obejmującą zarówno obszary rozwoju zabudowy jak i obszary częściowo zainwestowane, o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. g) Stodoła i obora widnieją w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze WKZ jako elementy zabytkowego zespołu folwarcznego w PGR Stara Wieś. Pozostałości ww. obiektów zostały stwierdzone w czasie wizji lokalnej prowadzonej w ramach prac nad projektem studium. Zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie zabytków, w studium uwzględnia się gminną ewidencję zabytków oraz rejestr zabytków WKZ, a nie weryfikuje je. Wszelka ingerencja w zapisy gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru WKZ, jeśli zostanie uznana za zasadną przez odpowiednie organy, winna odbywać się na podstawie przepisów odrębnych, poza procedurą sporządzania projektu studium. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. h) Wykaz dróg gminnych zamieszczony w tekście studium jest zgodny z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych. Opis zamieszczony w wykazie nie ma żadnych konsekwencji dla ustaleń studium, ponieważ opierały się one na analizach przestrzennych konkretnych przebiegów zorientowanych topograficznie, a nie na tekstowych opisach tego przebiegu.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Ad. i) Uwaga oparta została na błędnych założeniach, ponieważ jedyny wniosek złożony w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania studium nie wyczerpuje liczny wszystkich wniosków, które dotyczyły ustaleń studium jednak zostały złożone poza ustawowo regulowaną procedurą planistyczną. Wnioski te, choć nie były przedmiotem rozstrzygnięcia w trybie art. 11 pkt 3 ustawy o pzp, to jednak stanowią materiał planistyczny stanowiący przesłankę dla określania obszarów nowej zabudowy na podstawie zainteresowania potencjalnych inwestorów. Uwaga bezzasadna.

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**


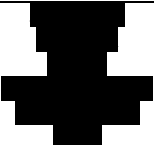
Ad. j) Uwaga nie wskazuje konkretnych naruszeń obowiązującego prawa w zakresie ochrony krajobrazu ani konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, które miałyby być efektem takich naruszeń. Problematyka regulowana ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu nie jest przedmiotem ustaleń projektu studium głównie z powodu braku przeprowadzenia w województwie mazowieckim audytu krajobrazowego oraz niewyznaczenia krajobrazów priorytetowych, które winny być uwzględniane w projekcie studium. Uwaga bezzasadna..

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

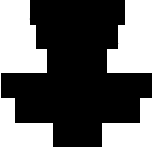

Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Radę Gminy zawiera tabela nr 1.

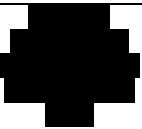
**Tabela nr 1: WYKAZ NIEUWZGLĘNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY BELSK DUŻY**

**Wykaz dotyczy: projektu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr VI/37/2019 z dnia 17.04.2019 r.	
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	9.01.2019		Chciałbym zaproponować dokonanie zmian w przedstawionym studium odnoszących się do działek nr ewid. 38/1, 38/2 i 38/3, znajdujących się we wsi Lewiczyn. Obecny status działek to grunt leśny, a proponuję zmienić na teren z przeznaczeniem pod budowę domków jednorodzinnych. Ww. działki znajdują się bezpośrednio przy drodze gminnej (Belsk Duży-Lewiczyn), jest to teren w pełni uzbrojony (energia elektryczna, gaz, woda linia telefoniczna) i jest w ciągu zabudowań usytuowanych przy tej właśnie drodze. Na działce nie ma starodrzewu, są głównie krzewy, drzewa liściaste i trochę sosen. Teren nie wymaga odrośnięcia czy odlesienia, a jedynie przeznaczenia na budowę domków jednorodzinnych w planie przestrzennego zagospodarowania, co z kolei umożliwia budowę domu oraz dróg dojazdowych, garażu, itp. na pow. 500 m <sup>2</sup> . Zmiana ta nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, zdecydowana większość dużych drzew pozostanie na swoim miejscu, a działalność ludzka ograniczona do budowy i prowadzenia domu jednorodzinnego zapewni właściwe zagospodarowanie tego terenu, lepszą estetykę i dbanie o otaczającą przyrodę.	Dz. nr ewid. 38/1, 38/2 i 38/3 w obrębie Lewiczyn	Ustalenia graficzne w zakresie aktualnego zagospodarowania: las; ustalenia kierunków rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
2	22.01.2019		Wnoszę o zmianę przeznaczenia gruntów w obrębie Stara Wieś dla działki nr ewid. 3/2 na cele budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego oraz nieuciążliwych funkcji usług komercyjnych.	Dz. nr ewid. 3/2 w obrębie Stara Wieś	Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie obszarów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona



					przestrzennej.				
3	29.01.2019		Stwierdzenie braku ujęcia w ustaleniach studium alei lipowej przy zakładzie Ferrero oraz wniosek o objęcie jej ochroną zgodnie z wcześniejszymi planami środowiskowymi urzędu gminy wraz z uzasadnieniem znaczenia tej alei dla ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem przemysłu.	Dz. nr ewid. 14/2 w obrębie PGR Belsk Duży	Ustalania w zakresie uwarunkowań wynikających ze stanu krajobrazu kulturowego; ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
4	29.01.2019		Spadek wartości działki nr ewid. 1 obręb Stara Wieś.	Dz. nr ewid. 1 w obrębie Stara Wieś.	Ustalania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie obszarów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Pogorszenie się jakości życia (bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych tj. działki nr nr ewid. 7/47 i 7/48 Stara Wieś PGR).			-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			<b>Uciążliwość to nadmierny hałas, wzmożony transport, niebezpieczeństwo pożaru przy tak bliskiej zabudowie.</b>				uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Należy zwrócić uwagę, że działka 7/48 graniczy z działką nr 1 Stara Wieś od strony zachodniej i zbyt bliska oraz wysoka zabudowa przemysłowa spowoduje duże zaciemnienie sadu na działce nr 1, co wpłynie na wielkość i wybarwienie owoców, a jest to jedyne moje źródło utrzymania.	dz. nr ewid. 7/47, obręb Stara Wieś	Ustalania dla terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-magazynowej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Przekształcenie dwóch działek (7/47 i 7/48 tj. ok. 30 ha) na cele przemysłowe, które otaczają działkę nr 1 z dwóch stron jest bardzo niekorzystne dla mnie i wpłynie znacząco na zmniejszenie wartości mojej działki oraz ograniczy sposób korzystania z niej.	dz. nr ewid. 7/47, 7/48 obręb Stara Wieś	Ustalania dla terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-magazynowej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Kumulacja tak dużej powierzchni przemysłowej (ok. 20ha Ferrero) i dodatkowe dwie działki 7/47 i 7/48 (ok. 30ha), co daje łącznie ok. 50ha jest bardzo niekorzystne i odzwierciedla to prognoza oddziaływania na środowisko. Przeznaczenie tak dużych	dz. nr ewid. 7/47, 7/48 obręb Stara Wieś	Ustalania dla terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-magazynowej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona

			terenów pod przemysł w dwóch największych miejscowościach naszej gminy tj. Stara Wieś i Belsk Duży, gdzie jest znaczna zabudowa mieszkaniowa pogorszy warunki i jakość życia w szczególności mieszkańców ww. miejscowości.						
			Zabudowa przemysłowa i magazynowa na działkach 7/47 i 7/48 będzie kolidowała z dwoma alejami tj. dębową i lipową (Senatorówka aleja zabytkowa), jak również z zespołem parkowo-pałacowym w Małej Wsi.	dz. nr ewid. 6, i 14/2 w obrębie PGR Belsk Duży oraz nr ewid. 1/2 w obrębie Ośrodek Mała Wieś	Ustalenia dla terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-magazynowej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Grunty Stara Wieś PGR zawsze były gruntami rolnymi i obecny właściciel posiadał taką wiedzę. Ww. są zbywane i przekształcane w powierzchnie przemysłowe co jest interesem ekonomicznym właściciela, który nie jest mieszkańcem gminy i nie może to być argumentem decydującym. Ziemia nie jest towarem, który można wytwarzać, ale dobrem i pamiętajmy, że strukturę naszej gminy stanowią użytki rolne 86% (76% wszystkich użytków rolnych stanowią sady, a 14% grunty orne).	Obszar objęty opracowaniem.	Ustalenia w zakresie kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag oraz uwzględnienie mnie jako strony w postępowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap I i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży.	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
5	29.01.2019		Gmina nie posiada strategii rozwoju, a więc sporządzanie studium bez przyjęcia strategii mija się z celem.	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Istniejący zakład Ferrero w Belsku posiada duże prawdopodobieństwo awarii przemysłowych oraz znaczne zagrożenie pożarem.	dz. nr ewid. 15/11, 15/12, 15/15, 15/21, 15/25 obręb PGR Belsk Duży	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Poziom hałasu mierzony na terenie Ferrero wynosi 55 dB. Natomiast w studium dla terenów pod zabudowę zakładu nie poddaje się analizie uciążliwości hałasu.	dz. nr ewid. 15/11, 15/12, 15/15, 15/21, 15/25 obręb PGR Belsk Duży	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Stwierdzono w studium znaczne przekroczenie norm tlenu azotu i zapyłeń obciążające zakłady b. odległe od Belska	Obszar objęty opracowaniem.	Ustalenia w zakresie uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona

			pomijając miejscowy zakład. Podanie sumy rocznych opadów 350 mm w studium jest mylące wg. J. Tomanka „Klimatologia i meteorologia dla leśników” wynosi 500-550 mm rocznie.	Obszar objęty opracowaniem.	Ustalenia w zakresie uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Wskaźnik „pro ratio” pod zabudowę produkcyjno-magazynową może wynieść 46,85 ha w ciągu 30 lat, natomiast w załączniku nr 2 teren ... (słowo nieczytelne) pod zabudowę znacznie przekracza ten obszar.	Obszar objęty opracowaniem.	Ustalenia w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-magazynową; ustalenia graficzne w zakresie wyznaczenia terenów rozwoju zabudowy o funkcji produkcyjno-magazynowej.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Wylczenie w studium zabytków w Starej Wsi „stodoły i obory” jest niezgodne ze stanem faktycznym ponieważ już od około 30 lat nie istnieją.	Dz. nr ewid. 7/48 w obrębie Stara Wieś	Ustalenia w zakresie ochrony zabytków wynikające z uwzględnienia gminnej ewidencji zabytków.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			W wykazie dróg gminnych jako ... (słowo nieczytelne) podaje się niewłaściwe miejscowości np. 160103, 160121, 160123, 160126.	Obszar objęty opracowaniem.	Ustalenia w zakresie uwarunkowań wynikających ze stanu systemów komunikacji (wykaz dróg gminnych)	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Rejony największego zainteresowania inwestorów terenami określono na podstawie wniosków do projektu studium. Wiadomo jest tylko o jednym wniosku do starego obowiązującego studium, a więc zapis mija się z prawdą.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Studium nie uwzględnia zapisów ustawy o ochronie krajobrazu, co stwarza konflikty funkcjonalno-przestrzenne.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
6	29.01.2019		Działka nr ewid. 12/51 w obrębie Stara Wieś: ze względu na sąsiedztwo przeznaczyć pod zabudowę zagrodową.	Dz. nr ewid. 12/51 w obrębie Stara Wieś	Ustalenia graficzne w zakresie preferencji funkcjonalnych: tereny rolnicze.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Bogusław Sikorski