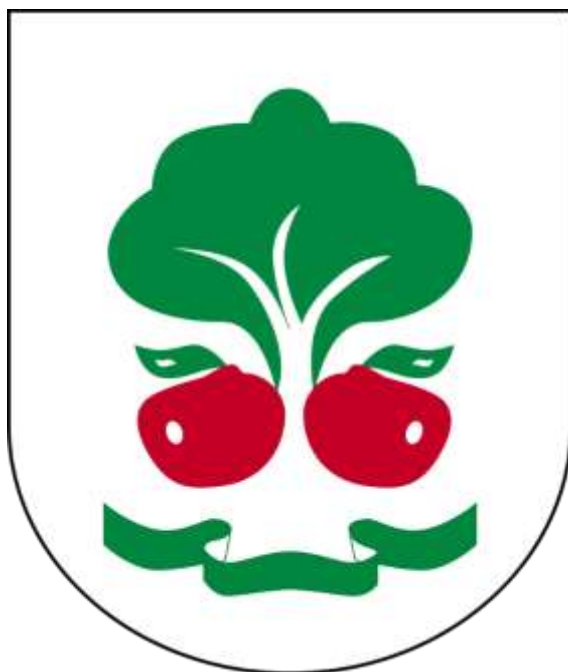


**WÓJT GMINY BELSK DUŻY**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BELSK DUŻY**

**Załącznik Nr 3**

**do uchwały Nr VI / 37 / 2019 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 17 kwietnia 2019 r.**

**BELSK DUŻY, 2019 R.**



Opracowanie:

**U&K Studio, Anna Wasilewska**

ul. Zwoleńska 66 m. 1, 26-600 Radom

Przy współpracy:

**Urzędu Gminy Belsk Duży**

Zespół autorski:

mgr Paulina Jamka

mgr inż. arch. Paweł Wasilewski

mgr Anna Traczyk-Serewiś

inż. Bogusław Ciastek

## Spis treści

<b>WSTĘP</b>	<b>7</b>
<b>1. INFORMACJE PODSTAWOWE O GMINIE BELSK DUŻY</b>	<b>7</b>
<b>2. CHARAKTERYSTYKA DOKUMENTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BELSK DUŻY</b>	<b>7</b>
2.1 PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA STUDIUM	7
2.2 SYSTEMOWA FUNKCJA STUDIUM	8
2.3 TRYB I METODA OPRACOWANIA STUDIUM	9
2.4 ZAKRES USTALEŃ STUDIUM	10
<b>DZIAŁ I: KONTEKST SYSTEMOWY I UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE</b>	<b>13</b>
<b>ROZDZIAŁ 1 SPÓJNOŚĆ STUDIUM Z DOKUMENTAMI WYŻSZEGO SZCZEBŁA</b>	<b>13</b>
1.1 ZASADY OKREŚLONE W Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.	13
1.2 USTALENIA STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO DO 2030 ROKU „INNOWACYJNE MAZOWSZE”	15
1.3 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	17
<b>ROZDZIAŁ 2 POWIĄZANIA STUDIUM Z GMINNYMI DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI</b>	<b>18</b>
2.1 STRATEGIA ROZWOJU GMINY BELSK DUŻY	18
2.2 PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2017-2020 Z PERSPEKTYWĄ NA LATA 2021-2024	18
2.3 PLAN GOSPODARKI NISKOEMISYJNEJ DLA GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2015-2020	21
2.4 GMINNY PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI NA LATA 2016-2020	22
<b>ROZDZIAŁ 3 ZWIĄZKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE GMINY Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM</b>	<b>22</b>
3.1 POWIĄZANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE	22
3.2 POWIĄZANIA INFRASTRUKTURALNE	23
3.3 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE	23
<b>DZIAŁ II: USTALENIA STUDIUM</b>	<b>24</b>
<b>Część 1 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>24</b>
ROZDZIAŁ 1 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU	24
ROZDZIAŁ 2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	30
ROZDZIAŁ 3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	36
ROZDZIAŁ 4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ORAZ REKOMENDACJI I WNIOSEK ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	54
ROZDZIAŁ 5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	56
ROZDZIAŁ 6 UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE ZAGROŻENIAMI BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	62
ROZDZIAŁ 7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	64
ROZDZIAŁ 8 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	90

ROZDZIAŁ 9 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	93
ROZDZIAŁ 10 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	99
ROZDZIAŁ 11 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	99
ROZDZIAŁ 12 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	100
ROZDZIAŁ 13 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	101
ROZDZIAŁ 14 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z LOKALIZACJI ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	111
ROZDZIAŁ 15 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	112
<b>Część 2: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>113</b>
ROZDZIAŁ 1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	113
ROZDZIAŁ 2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	123
ROZDZIAŁ 3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	129
ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	131
ROZDZIAŁ 5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	135
ROZDZIAŁ 6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	139
ROZDZIAŁ 7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY	140
ROZDZIAŁ 8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	141
ROZDZIAŁ 9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	141
ROZDZIAŁ 10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	143
ROZDZIAŁ 11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	145
ROZDZIAŁ 12 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	145
ROZDZIAŁ 13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 R. POZ. 2120)	146
ROZDZIAŁ 14 OBSZARY ZDEGRADOWANE, WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	146
ROZDZIAŁ 15 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	146
ROZDZIAŁ 16 INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE	146
<b>Część 3</b>	<b>150</b>
<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTENZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM</b>	<b>150</b>
1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE STUDIUM.	150



## WSTĘP

### 1. INFORMACJE PODSTAWOWE O GMINIE BELSK DUŻY

<b>Powierzchnia ogółem [ha]:</b>	10 751 w tym:
– użytki rolne	9 224 ha tj. 85,80%
– lasy i grunty leśne oraz zadrzewione i zkarzewione	999 ha tj. 9,29%

**Liczba gospodarstw:** (2010 r.) 1 351

**Liczba ludności:** (2016 r.) 6 569 osoby

**Gęstość zaludnienia:** 60,8 osoby/km<sup>2</sup>

**Miejscowość gminna:** Belsk Duży – siedziba Urzędu Gminy oraz podstawowych instytucji obsługi ludności i rolnictwa, ochrony zdrowia i szkół (PSP).

### 2. CHARAKTERYSTYKA DOKUMENTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BELSK DUŻY

#### 2.1 PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA STUDIUM

Obowiązek sporządzenia dokumentu określonego jako „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” nakłada na samorząd gminny ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) - zwana dalej w treści dokumentu "Ustawą".

Odpowiednio do przepisów art. 9 ust. 3 ww. ustawy studium sporządza się dla gminy w jej granicach administracyjnych, przy czym dopuszczalne są częściowe zmiany Studium.

Jednakże stanowiące przedmiot kolejnych zmian, "pierwotne" Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, uchwalone Uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Belsk Duży z dn. 26 kwietnia 2000 r., sporządzone było na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami).

Od tego czasu dezaktualizacja opracowania wynika z:

- zmiany prawa powszechnego;
- ustanowienia nowych i/lub aktualizacji aktów prawa miejscowego;
- przyjęcia szeregu istotnych dokumentów planistycznych rangi krajowej i regionalnej;
- zmiana aktualnych potrzeb społeczności i możliwości rozwoju gminy.

Dezaktualizacja wynika m.in. z wprowadzenia nowych obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, zmian w prawie wodnym, geologicznym czy górniczym. Przyjęto również m.in. plan zagospodarowania dla województwa, plany z zakresu gospodarowania wodami podziemnymi i powierzchniowymi, programy ochrony powietrza atmosferycznego województwa, strategie rozwoju wsi i rolnictwa, strategia bezpieczeństwa energetycznego i środowiska, strategia rozwoju transportu i koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju. Zaktualizowany zostanie zasięg oddziaływania i zasięg stref funkcjonalnych związanych z rozbudową drogi S7 do parametrów drogi ekspresowej, możliwości rozwoju energetyki w oparciu o odnawialne źródła energii oraz ocena możliwości rozwoju ekonomicznego w oparciu o endogeniczne uwarunkowania.

Uzasadnieniem i przesłanką dla sporządzenia niniejszego dokumentu była:

- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Belsk Duży;
- analiza i prognoza demograficzna, społeczna i ekonomiczna;
- analiza środowiskowa;
- ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w gminie Belsk Duży;
- analiza wniosków w sprawie sporządzania planów miejscowych w gminie Belsk Duży.

Przedmiotowe analizy posłużyły do opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Umożliwiło to aktualizację zapisów studium do faktycznego sposobu użytkowania gruntów oraz uwzględnienie potrzeby wyznaczenia terenów rozwojowych.

---

## 2.2 SYSTEMOWA FUNKCJA STUDIUM

Ustawowo określonym celem sporządzania Studium jest „określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego” (art. 9 ust. 1 ustawy).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest przepisem gminnym powszechnie obowiązującym ani nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach indywidualnych. Systemowa rola Studium sprowadza się do pełnienia przez nie funkcji aktu kierownictwa wewnętrznego, koordynującego wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni.

Ustalenia studium w pierwszym rzędzie stanowią wytyczne do planowania miejscowego. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z zapisami studium (art. 9 ust. 4 ww. ustawy) w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego, struktury funkcji obszarów, wskaźników i standardów urbanistycznych oraz innych zasad kształtowania zabudowy.

Ustalenia Studium nie tylko wiążą organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, ale także pełnią funkcje koordynacyjną przy podejmowaniu innych decyzji związanych z zarządzaniem gminą.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym Rada Gminy przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie zasad przyjętych w ww. dokumencie celem ukierunkowania zmian zagospodarowania przestrzeni. Z uwagi na to, że wizja i cele rozwoju odnoszą się do dalszej perspektywy, ich osiągnięcie wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero w dłuższej perspektywie czasowej.

Do najważniejszych ustaleń i regulacji Studium o charakterze strategicznym i koordynacyjnym należy:

- rozmieszczenie i zasady realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- określanie kierunków rozwoju powiązań z układem zewnętrznym i współpracy z gminami ościennymi;
- określanie kierunków rozwoju systemów komunikacji do uwzględnienia w programach zrównoważonego rozwoju transportu;
- określanie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej do uwzględnienia przy wyznaczaniu obszaru i granic aglomeracji na podstawie Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- wskazanie zasad rozwoju i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości;
- sformułowanie kierunków działań inwestycyjnych zgodnie z zasadami operacji programów realizujących wspólnotową, krajową i regionalną politykę rozwoju;
- sformułowanie ustaleń, o których mowa w art. 72 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
- monitoring spójności wydawanych decyzji administracyjnych z polityką samorządu gminy (studium jako podkład graficznego rejestru decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji celu publicznego).



---

### 2.3 TRYB I METODA OPRACOWANIA STUDIUM

Opracowanie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży dla całego obszaru tej gminy, jest kolejnym etapem określania polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, aktualnie regulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm).

Przy sporządzaniu projektu Studium uwzględniono wnioski złożone na skutek zawiadomień, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania zmian, wykorzystano następujące źródła informacji:

- dane statystyczne GUS;
- dane i informacje z UG i jednostek podległych;
- publicznie dostępne rejestry danych o środowisku i zabytkach.

Wykorzystano też opracowanie fizjograficzne, oraz sporządzone wcześniej studia, analizy i programy, w tym historyczne i urbanistyczne oraz opracowania przyrodnicze, a także z zakresu systemu transportu i infrastruktury technicznej. Uwzględniono ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem realizacji metodycznych założeń opracowania dokumentu studium zawartych w ustawie o pzp sporządzono opracowanie pt.: „Założenia do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Belsk Duży z uwzględnieniem problematyki potrzeb i możliwości rozwoju gminy Belsk Duży, w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” U&K Studio, 2017 r. Na dokument ten składają się w szczególności:

#### 1) analizy:

- a) społeczna;
- b) ekonomiczna,
- c) środowiskowa,

#### 2) prognoza demograficzna dla gminy Belsk Duży;

#### 3) określenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Belsk Duży;

#### 4) delimitacja obszarów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

#### 5) analiza chłonności obszarów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów objętych planami miejscowymi

Głównym celem opracowania było przeprowadzenie narzuconych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowanych analiz, prognoz i bilansów, które są wiążące dla rozwiązań przyjmowanych w SUIKZP. Oznacza to między innymi wyznaczenie maksymalnego szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Belsk Duży, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie czasowej 30 lat (w przypadku niniejszego opracowania koniec zakresu czasowego stanowi rok 2046), co jest uproszczoną wizją rozwoju przestrzennego gminy. W celu realizacji tego podstawowego zadania przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu aktualnego stopnia zainwestowania tak, aby poznać dominujące w ostatnich latach trendy w omawianych zagadnieniach oraz zdiagnozować stan obecny, co służyć ma prognozowaniu docelowego, wiarygodnego i prawdopodobnego poziomu rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy w oparciu o realne potrzeby inwestycyjne w analizowanej perspektywie czasowej. Proponowany ostateczny bilans terenów biorący pod uwagę ich chłonność stanowi podstawę do projektowania całkowitej powierzchni terenów inwestycyjnych w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży. Celem takiego postępowania jest wykreowanie polityki przestrzennej, którą będzie można utożsamiać z praktycznym wsparciem procesu dążenia do rozwoju zrównoważonego Gminy.

Celem analiz środowiskowych było wskazanie czynników środowiskowych, które mogą wpływać korzystnie lub niekorzystnie na rozwój struktur zurbanizowanych, a zatem mogą uzasadniać mechanizmy prognostyczne pokazujące silniejszy rozwój Gminy. Analizy demograficzne stanowiły wstęp do analiz społecznych i zarazem ich tło, ale demonstrują również populacyjny potencjał Gminy. Analizy społeczne mają na celu określenie tendencji hamujących lub wspierających kondycję gospodarczą Gminy, rozpoznają problemy, ale także ujmują kwestie sfery gospodarczej, głównych kierunków aktywności gospodarczej i struktury obecnych na terenie Gminy przemysłu oraz usług wraz z głównymi podmiotami realizującymi tego rodzaju działalność. Analizy ekonomiczne skupiają się na kondycji finansowej Gminy, na jej możliwościach obsługi procesów urbanizacyjnych.

Sporządzone analizy i bilanse, podobnie jak dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmują swoim zakresem obszar gminy Belsk Duży w jej granicach administracyjnych tj. obszar o powierzchni 107,51 km<sup>2</sup>.

Prognoza demograficzna, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje perspektywę nie dłuższą niż 30 lat, tak więc w przypadku niniejszego opracowania przewiduje się scenariusz rozwoju do 2046 roku.

W docelowym zapisie Studium uzupełniono zakres analiz stanu istniejącego w podziale na uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne. W obu częściach analitycznych uwzględniono pełny kontekst uwarunkowań przestrzennych i społeczno-gospodarczych, dokonano wszechstronnej analizy stanu istniejącego w zakresie elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów. Na ich bazie sformułowano ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego w postaci określenia docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz szczegółowych rozstrzygnięć w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, a także ustaleń branżowych. Porządek i zakres przedmiotowy prezentacji dostosowany został do wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne aspekty rozwoju społecznego i gospodarczego zostały omówione tylko w zakresie związanym z problematyką przestrzenną.

Projekt dokumentu podano strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko oraz konsultacjom społecznym w trybie przewidzianym Ustawą oraz przepisami o dostępie do informacji o środowisku.

Ustalenia Studium koncentrują się na bieżących problemach gospodarki przestrzennej, w tym zjawiskach wymagających rozstrzygnięć w obecnym stanie rozwoju gminy. Problemy i zjawiska mniejszej wagi są potraktowane w sposób ogólny lub zostały pominięte. Zróżnicowane pod względem szczegółowości ujęcie poszczególnych problematyk ustaleniach zmian Studium wynika zatem z ich zróżnicowanej wagi dla rozwoju przestrzennego gminy oraz z założeń konstrukcji dokumentu.

---

## 2.4 ZAKRES USTALEŃ STUDIUM

Niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowane zostały w zakresie określonym art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W części dotyczącej uwarunkowań rozwoju gminy Studium analizuje uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego;

- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;<sup>1</sup>
- 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 9) stanu prawnego gruntów;
- 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W części dotyczącej określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Studium określa w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 *programy zadań rządowych służące inwestycji celu publicznego* ust. 1;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120);
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

<sup>1</sup> Do czasu przyjęcia niniejszego dokumentu na obszarze gminy Belsk Duży nie został sporządzony audyt krajobrazowy ani granice krajobrazów priorytetowych.

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

##### 1.1 ZASADY OKREŚLONE W KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU.

Podstawowym strategicznym dokumentem dotyczącym zagospodarowania przestrzennego jest Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) opracowana zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Koncepcja określa cele i kierunki polityki zagospodarowania kraju w perspektywie dwudziestu lat.

Z przepisów ustawy wynika następująca relacja pomiędzy KPZK, a dokumentami planistycznymi niższego szczebla:

- w KPZK określa się *uwarunkowania, cele i kierunki zrównoważonego rozwoju kraju oraz działania niezbędne do jego osiągnięcia* w formie ustaleń;
- Rada Ministrów ustala zakres, w jakim KPZK będzie stanowiła podstawę do sporządzania programów rządowych, o których mówi się w art. 48 ust.1;
- programy te sporządzają ministrowie oraz centralne organy administracji państwowej, uzyskując opinie sejmików wojewódzkich;
- organy samorządu województwa sporządzają plany zagospodarowania przestrzennego województw, w których uwzględnia się ustalenia zawarte w KPZK oraz ww. programy;
- zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy studium sporządza się uwzględniając zasady określone w KPZK, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, przy czym w ustawie nie precyzuje się zakresu, w jakim zasady określone w KPZK obowiązują w stosunku do dokumentów gminnych;
- zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 14 i ust. 2 pkt 7 ustawy w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz określa się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- biorąc pod uwagę ustawowo określony zakres ustaleń studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa przyjmuje się, że plan wojewódzki stanowi zapośredniczenie pomiędzy ustaleniami KPZK i gminnych dokumentów planistycznych poprzez uszczegółowienie zasad i przestrzenne doprecyzowanie ustaleń KPZK w odniesieniu do terytorium gminy.

W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego KPZK ustala, że zasady polityki przestrzennej mają charakter stały i dotyczą wszelkich form działalności człowieka w odniesieniu do przestrzeni. Najważniejsza z nich jest **ustrojowa zasada zrównoważonego rozwoju**, która oznacza taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Z zasady tej wywodzi się ogólne zasady planowania publicznego:

- **zasada racjonalności ekonomicznej** – oznacza, że w ramach polityki przestrzennej uwzględniana jest ocena korzyści społecznych, gospodarczych i przestrzennych w długim okresie;
- **zasada preferencji regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę** – oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny. W praktyce zasada ta przeciwdziała rozpraszaniu zadań inwestycyjnych, przyczynia się do efektywnego wykorzystania przestrzeni zurbanizowanej, chroniąc jednocześnie przestrzeń wewnątrz miast przed dewastowaniem (zasada odnosi się do recyklingu przestrzeni, użytkowania zasobu);
- **zasada przeczności ekologicznej** – oznacza, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawia się uzasadnione przypuszczenie, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe

potwierdzenie; pozwoli to uniknąć zaniechań wynikających z czasochłonnych badań, braku środków lub zachowawczego działania odpowiedzialnych osób lub instytucji;

- **zasada kompensacji ekologicznej** – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, planowaniu i realizacji działań polityki rozwojowej, w tym przestrzennej, aby zachować równowagę przyrodniczą i wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo.

Ponadto KPZK ustala cele rozwoju kraju w odniesieniu do przestrzeni. Jako cel strategiczny określone zostało **efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.**

Ww. cel strategiczny KPZK uszczegółowia w postaci sześciu celów polityki przestrzennego zagospodarowania, które są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie, odnoszących się do elementów struktury przestrzennej kraju:

- 1) Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
- 2) Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
- 3) Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- 4) Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
- 5) Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- 6) Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Ww. zasady i cele zostały uwzględnione w metodyce formułowania ustaleń studium.

Ponadto, w stosunku do obszarów wiejskich KPZK proponuje utrzymanie trendu rozwoju wielofunkcyjności wsi, z wykorzystaniem potencjału endogenicznego oraz ww. efektów dyfuzji procesów rozwoju centrów miejskich. Mieszkańcom obszarów wiejskich należy ułatwić dostosowanie się do zmian strukturalnych poprzez wykorzystanie tegoż potencjału (w tym ekologicznego, turystycznego, produkcji energii z lokalnych źródeł energii) i zwiększenie możliwości znalezienia zatrudnienia w bardziej produktywnych sektorach gospodarki. Osiągnięciu tego celu ma służyć inwestycja m.in. w infrastrukturę techniczną: transportową, telekomunikacyjną, energetyczną niskich napięć i ochrony środowiska oraz społeczną. Proponuje się w szczególności w strefach wpływu miast rozwój zintegrowanego systemu transportu publicznego w tym kolejowego umożliwiającego m.in. dojazdy mieszkańców do pracy. Wpierane zatem zostaną procesy reurbanizacji. Przed planowaniem przestrzennym na terenach wiejskich stawia się jednocześnie wyzwanie polegające na zachowaniu najlepszych tradycyjnych wzorców zabudowy z dążeniem do jej koncentracji i tworzeniem zwartych skupisk ludności. Działania te mają za zadanie ułatwić i usprawnić ich obsługę infrastrukturalną w tym wykształcenie powiązań między lokalnymi i regionalnymi centrami obsługi w miastach.

W sektorze gospodarki rolnej działalność restrukturyzacyjna ma być nastawiona na zwiększenie produktywności rolnej w tym koncentracji i dalsze usprawnienie procesów produkcji żywności, organizowanie rynków rolnych, wspomaganie współpracy producentów oraz zwiększanie możliwości ich eksportu na rynki zagraniczne.

Dla określenia bardziej szczegółowych celów i zasad kształtowania przestrzeni obszar kraju został podzielony na tzw. obszary funkcjonalne. Gmina Belsk Duży znalazła się w zasięgu tzw. funkcjonalnego obszaru wiejskiego uczestniczącego w procesach rozwojowych. KPZK ustala, że: *„Jednym z celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju na tych obszarach jest utrzymanie i rozwijanie więzi społeczności lokalnych i zachowanie prawidłowych relacji między istniejącymi strukturami przestrzennymi, ponieważ najważniejszym zagrożeniem dla tych obszarów są dezintegracja i niepełne procesy urbanizacyjne. Obszary te powinny zostać wyznaczone w ramach strategii rozwoju województwa i pzp jako obszary o dobrych warunkach do rozprzestrzeniania się procesów rozwojowych.”*

W żadnym z programów centralnych, których zapisy KPZK uwzględniają, nie przewiduje się jednak lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze gminy Belsk Duży.

Należy zatem przyjąć, że ustalenia niniejszego dokumentu nie pozostają w sprzeczności z polityką centralną, której zapis został określony w KPZK.

---

## 1.2 USTALENIA STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO DO 2030 ROKU „INNOWACYJNE MAZOWSZE”

Ustalenia Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku (przyjętej uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.) umieszczają gminę Belsk Duży w Radomskim obszarze strategicznej interwencji.

Przyjęty w projekcie *Strategii* układ celów uwzględnia długookresowe priorytety rozwoju regionalnego, tj. spójność i konkurencyjność. Cele rozwojowe określone zostały w odniesieniu do sześciu obszarów tematycznych: Przemysł i Produkcja; Gospodarka; Przestrzeń i Transport; Społeczeństwo; Środowisko i Energetyka; Kultura i Dziedzictwo. Do każdego z celów przyporządkowane zostały kierunki działań, działania oraz zadania. Strategia zawiera następujący układ celów i realizujących je kierunków działań:

Cel rozwojowy - Przemysł i Produkcja: ***Wzrost zdolności konkurencyjnej przemysłu w regionie poprzez stymulowanie zmian strukturalnych, pobudzanie aktywności innowacyjnej oraz efektywne wykorzystanie zasobów.***

Kierunki działań:

1. Tworzenie warunków do generacji i absorpcji innowacji;
2. Rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców;
3. Wspieranie tworzenia miejsc pracy w przemyśle;
4. Wspieranie kreatorów innowacyjności;
5. Umiędzynarodowienie gospodarcze;
6. Podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej;
7. Tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Cel rozwojowy – Gospodarka: ***Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności produkcyjnej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii;***

Kierunki działań:

8. Wykorzystanie i wzmacnianie specjalizacji regionu;
9. Wspieranie rozwoju nowych technologii, głównie: technologii informacyjnych, nanotechnologii, biotechnologii i biomedycyny, technologii kosmicznych;
10. Wdrażanie innowacyjnych technologii informacyjno-komunikacyjnych celem pobudzenia popytu na TIK;
11. Warszawa jako ośrodek stołeczny- rozwój i uzupełnianie funkcji metropolitalnych;
12. Wspieranie rozwoju i wzmacnianie miast regionalnych i subregionalnych;
13. Restrukturyzacja miast tracących funkcje gospodarcze;
14. Wzmocnienie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego obszarów wiejskich;
15. Zwiększanie dostępu do szerokopasmowego Internetu i e-usług;
16. Dywersyfikacja zatrudnienia na obszarach wiejskich.

Cel rozwojowy – Przestrzeń i Transport: ***Trwały i zrównoważony rozwój oparty o endogeniczne czynniki rozwoju oraz wzrost dostępności;***

Kierunki działań:

17. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej wewnątrz regionu jako czynnik rozprzestrzeniania procesów rozwojowych;
18. Spójność wewnątrzregionalna - koncentracja na najbardziej zapóźnionych podregionach;
19. Współpraca między miastami - sieciowanie, rozwój przyjaznych środowisku form transportu w miastach, wokół nich i między nimi;
20. Zapobieganie nadmiernej suburbanizacji i kreowanie ładu przestrzennego;
21. Udrożnienie systemu tranzytowego;
22. Zwiększanie roli transportu zbiorowego w komunikacji wewnątrz OMW;
23. Integracja funkcjonalna sieci osadniczej;
24. Przeciwdziałanie wykluczeniu z procesów rozwojowych obszarów peryferyjnych.

Cel rozwojowy – Społeczeństwo: ***Poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki;***

Kierunki działań:

25. Rozwój kapitału ludzkiego i społecznego;
26. Aktywizacja rezerw rynku pracy oraz działania na rzecz poprawy sytuacji demograficznej;
27. Rozwój priorytetowych dla regionu dziedzin nauki;
28. Dostosowanie profilów kształcenia do potrzeb terytorialnych zgodnie z wymogami nowoczesnej gospodarki - głównie rozwój szkolnictwa zawodowego oraz kształcenia technicznego w szkołach wyższych;
29. Wzrost wykorzystania zasobów ludzkich - zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej;
30. Przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego, integracja społeczna;
31. Wyrównanie szans edukacyjnych;
32. Podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz działania na rzecz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego.

Cel rozwojowy – Środowisko i Energetyka: ***Zapewnienie gospodarce regionu zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska;***

Kierunki działań: 9

33. Dywersyfikacja źródeł energii i jej efektywne wykorzystanie oraz poprawa infrastruktury przesyłowej;
34. Wspieranie rozwoju przemysłu ekologicznego i eko innowacji;
35. Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska;
36. Nowoczesna infrastruktura zaopatrzenia w energię z różnych źródeł;
37. Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym;
38. Inwestycje związane z uzdatnianiem wody i utylizacją odpadów, odnową terenów skażonych, zmniejszeniem zanieczyszczenia;
39. Produkcja energii ze źródeł odnawialnych;
40. Modernizacja lokalnych sieci energetycznych.

Cel rozwojowy – Kultura i Dziedzictwo: ***Wykorzystanie kultury i dziedzictwa kulturowego do rozwoju przemysłów kreatywnych.***

Kierunki działań:

41. Wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału dziedzictwa kulturowego dla rozwoju gospodarki regionu oraz do zwiększenia atrakcyjności regionu;
42. Upowszechnianie kultury i twórczości;
43. Kreowanie miast jako innowatorów kultury;
44. Wspieranie rozwoju przemysłów kreatywnych;



#### 45. Wykorzystanie dziedzictwa kulturowego w działalności gospodarczej.

Każdy kierunek działań uszczegółowiony został poprzez listę działań i zadań do realizacji.

Ustalenia tego dokumentu są sformułowane w sposób ogólny, nie odnoszący się do charakteru, skali i szczegółowości problemów zagospodarowania przestrzennego, uwzględnianych w niniejszym dokumencie.

W świetle powyższego uznaje się, że ustalenia studium są niesprzeczne z odpowiednimi ustaleniami Strategii rozwoju województwa mazowieckiego.

---

### 1.3 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Podstawowym dokumentem wyznaczającym cele i kierunki rozwoju przestrzennego na terenie regionu jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, uchwalony 7 lipca 2014 r. uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Dokument ten wskazuje m.in. obszary problemowe, do których adresowana jest określona polityka. Gmina Belsk Duży zlokalizowana jest jednak poza którymkolwiek z tych obszarów.

Dokument ten formuje także szereg sektorowych polityk przestrzennych, z których tylko część ma odniesienie do obszaru gminy. Politykami tymi są:

- 1) polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa (przebudowa drogi wojewódzkiej nr 728 do parametrów drogi G);
- 2) polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej (sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczania));
- 3) polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich (zrównoważone kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wykorzystanie potencjału kulturowego, poprawa warunków i jakości życia, rozbudowa lokalnego potencjału przemysłowego i wspieranie innowacyjności);
- 4) polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska (gmina Belsk Duży na obszarze o wysokim priorytecie zwiększenia retencji wodnej);
- 5) zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej (rewitalizacja i zabezpieczenie najcenniejszych układów ruralistycznych, wśród których wymienione są historyczne układy urbanistyczny miejscowości Belsk Duży i Mała Wieś);
- 6) polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej województwa (gmina Belsk Duży na obszarze o preferowanej formie turystyki zdrowotnej, projektowany przebieg szlaku rowerowego VeloMazovia)

Ustalenia studium korespondują z ww. politykami planu w sposób jak następuje:

- Ad. 1: Studium uwzględnia docelową klasyfikację dróg publicznych, w tym wojewódzkiej nr 728 jako drogi klasy G oraz wskazuje przebudowę tej drogi jako lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającą z PZPWM.
- Ad. 2: Studium uwzględnia skanalizowanie ośrodka gminnego, w tym terenów rozwoju zabudowy.
- Ad. 3: Ustalone w Studium kierunki zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, kierunki rozwoju systemów infrastruktury, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniają ustalone w pzpwm kierunki działań w zakresie polityki rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich.
- Ad. 4: Ustalenia studium obejmują problematykę zbiorników retencyjnych na obszarze gminy.
- Ad. 5: Zabytkowe układy ruralistyczne wymienione w pzpwm zostały w niniejszym studium objęte strefami ochrony konserwatorskiej.

Ad. 6: Przebieg trasy VeloMazovia oraz kompleks wypoczynkowy w Małej Wsi zostały uwzględnione w ustaleniach studium w zakresie rozwoju funkcji turystyki rekreacji.

W zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego pzpwm na terenie gminy Belsk Duży przewiduje wyłącznie obejście m. Belsk Duży dla drogi wojewódzkiej nr 728 oraz przebudowę tej drogi do parametrów drogi G (s.142). Wskazać jednak należy, że ustalenia pzpwm nie przewidują lokalizacji obwodnicy Belska w ciągu ww. drogi, na rysunku planu są zamiast tego naniesione obwodnice innych miejscowości na trasie tej drogi. W ostatnich latach zrealizowane zostało także nowe skrzyżowanie dróg wojewódzkich nr 728 i 725 w Belsku Dużym, a uwarunkowania terenowe oraz istniejące zagospodarowanie nie umożliwiają racjonalnego wytyczenia takiej obwodnicy. Uznać zatem należy, że wymienienie tego obejścia w ww. miejscu stanowiło pomyłkę redakcyjną planu.

Większość obszaru gminy Belsk Duży wskazana jest w ustaleniach pzpwm jako obszar preferowany do zwiększenia retencji wodnej. Plan nie wskazuje jednak żadnych skonkretyzowanych w odniesieniu do gminy działań, które miałyby temu celowi służyć.

Pozostałe ustalenia tego dokumentu są sformułowane w sposób ogólny, nie odnoszący się do charakteru, skali i szczególności problemów zagospodarowania przestrzennego, uwzględnianych w studium.

W świetle powyższego uznaje się, że ustalenia studium są spójne z odpowiednimi ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

## ROZDZIAŁ 2

### POWIĄZANIA STUDIUM Z GMINNYMI DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI

#### 2.1 STRATEGIA ROZWOJU GMINY BELSK DUŻY

Gmina nie posiada aktualnej strategii rozwoju gminy ani planu rozwoju lokalnego. Dotychczas obowiązująca strategia uległa dezaktualizacji i nie ma znaczenia dla koordynacji zamierzeń samorządu gminy w perspektywie czasowej obowiązywania niniejszego dokumentu Studium.

#### 2.2 PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2017-2020 Z PERSPEKTYWĄ NA LATA 2021-2024

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Belsk Duży na lata 2017-2020 z perspektywą na lata 2021-2024 jest podstawowym narzędziem prowadzenia polityki ekologicznej na terenie gminy. Według założeń, przedstawionych w niniejszym opracowaniu, opracowanie programu doprowadzi do poprawy stanu środowiska naturalnego, efektywnego zarządzania środowiskiem, zapewni skuteczne mechanizmy chroniące środowisko przed degradacją, a także stworzy warunki dla wdrożenia wymagań obowiązującego w tym zakresie prawa.

Struktura opracowania obejmuje omówienie kierunków ochrony środowiska w gminie w odniesieniu m.in. do gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, ochrony powierzchni ziemi i gleb, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony przyrody, edukacji ekologicznej. W opracowaniu znajduje się ich charakterystyka, ocena stanu aktualnego oraz określenie stanu docelowego. Identyfikacja potrzeb gminy w zakresie ochrony środowiska, w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawnych, polega na sformułowaniu celów nadrzędnych oraz strategii ich realizacji. Na tej podstawie opracowywany jest plan operacyjny, przedstawiający listę przedsięwzięć jakie zostaną zrealizowane na terenie gminy do roku 2024.

Program określa kierunki interwencji wraz z celami średniookresowymi i krótkookresowymi oraz przyporządkowane im zadania, jak następuje:

- 1) Kierunek interwencji: **Ochrona klimatu i jakości powietrza**; cel średniookresowy: Osiągnięcie i utrzymanie obowiązujących standardów jakości powietrza na terenie gminy Belsk Duży; cel krótkookresowy: Poprawa jakości powietrza na terenie gminy Belsk Duży;

zadania własne:

- Realizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej
- Budowa dróg gminnych (ok. 1 km na rok)
- Modernizacja i remont istniejących dróg gminnych (ok. 3 km na rok)
- Budowa i wyznaczenie tras pieszo-rowerowych na terenie gminy Belsk Duży
- Budowa instalacji fotowoltaicznych na obiektach użyteczności publicznej w gminie Belsk Duży (mikroinstalacje)
- Kontrole przestrzegania zakazu spalania odpadów w urządzeniach grzewczych i na otwartych przestrzeniach.

zadania koordynowane:

- Termomodernizacja budynków mieszkalnych
  - Ograniczenie niskiej emisji w gminie Belsk Duży poprzez modernizację indywidualnych kotłowni domowych
- 2) Kierunek interwencji: **Zagrożenia hałasem**; cel średniookresowy: Poprawa klimatu akustycznego i ochrona mieszkańców gminy Belsk Duży przed nadmiernym hałasem; cel krótkookresowy: Ochrona przed nadmiernym hałasem;

zadania własne:

- Ochrona obszarów o korzystnym klimacie akustycznym poprzez uwzględnianie ich Miejskowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego.
- Preferowanie niekonfliktowych lokalizacji obiektów usługowych i przemysłowych.

zadania koordynowane:

- Kontrola emisji hałasu do środowiska z obiektów działalności gospodarczej.
- Kontrola emisji hałasu do środowiska z dróg wojewódzkich i drogi krajowej.
- Stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających nadmiernej emisji hałasu do środowiska.

- 3) Kierunek interwencji: **Promieniowanie elektro-magnetyczne**; cel średniookresowy: Ochrona przed szkodliwym działaniem pól elektromagnetycznych; cel krótkookresowy: Monitoring i utrzymanie poniżej poziomu dopuszczalnego PEM

zadania własne:

- Kontrola obecnych i potencjalnych źródeł promieniowania elektromagnetycznego.
- Utrzymanie poziomów elektromagnetycznego promieniowania poniżej dopuszczalnego lub co najwyżej na poziomie dopuszczalnym.

- 4) Kierunek interwencji: **Gospodarowanie wodami**; cel średniookresowy: Osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego wód pod względem jakościowym i ilościowym na terenie gminy Belsk Duży; cel krótkookresowy: Poprawa jakości wód na terenie gminy Belsk Duży;

zadania własne:

- Prowadzenie ewidencji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.

- Wspieranie finansowe budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków (głównie na terenach zabudowy rozproszonej i obszarach trudnych do skanalizowania, gdzie jest to prawnie dozwolone).

zadania koordynowane:

- Bieżąca konserwacja i utrzymanie cieków wodnych.
  - Konserwacja rowów melioracyjnych
  - Budowa nowych oraz konserwacja i modernizacja istniejących urządzeń melioracyjnych
- 5) Kierunek interwencji: **Gospodarka wodno-ściekowa**; cel średniookresowy: Rozwój gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Belsk Duży; cel krótkookresowy: Pełne skanalizowane oraz zwodociągowanie obszaru gminy Belsk Duży;

zadania własne:

- Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej na terenie całej gminy
  - Budowa i modernizacja sieci wodociągowej na terenie całej gminy
  - Budowa Stacji Uzdatniania Wody (SUW)
  - Budowa zbiorników wody pitnej wraz z infrastrukturą
- 6) Kierunek interwencji: **Gleby**; cel średniookresowy: Ochrona gleb przed degradacją na terenie gminy Belsk Duży; cel krótkookresowy: Poprawa stanu jakości gleb na terenie gminy Belsk Duży;

zadania koordynowane:

- Zrehabilitowanie gleb zdegradowanych w kierunku leśnym lub rolnym
  - Prowadzenie monitoringu jakości gleb
  - Stosowanie tzw. „dobrych praktyk rolniczych”
- 7) Kierunek interwencji: **Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów**; cel średniookresowy: Ochrona gleb przed degradacją na terenie gminy Belsk Duży; cel krótkookresowy: Poprawa stanu jakości gleb na terenie gminy Belsk Duży;

zadania własne:

- Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych – odbiór odpadów komunalnych
- Identyfikacja i likwidacja dzikich wysypisk śmieci
- Egzekwowanie zapisów wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie i regulaminu utrzymania czystości i porządku

zadania koordynowane:

- Usuwanie i utylizacja wyrobów zawierających azbest z terenu Gminy Belsk Duży
- 8) Kierunek interwencji: **Zasoby przyrodnicze**; cel średniookresowy: Zachowanie różnorodności biologicznej na terenie gminy Belsk Duży; cel krótkookresowy: Podejmowanie działań z zakresu ochrony przyrody;

zadania własne:

- Bieżące i zrównoważone utrzymanie zieleni na terenie gminy Belsk Duży.

- Uwzględnienie w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego oraz dokumentach planistycznych form ochrony przyrody
- Pielęgnacja parków wiejskich i terenów rekreacyjnych

zadania koordynowane:

- Bieżąca konserwacja form ochrony przyrody.
- Zwiększenie lesistości na terenie gminy
- Ochrona wartościowych drzewostanów

- 9) Kierunek interwencji: **Zagrożenia poważnymi awariami**; cel średniookresowy: Ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz minimalizacja ich skutków; cel krótkookresowy: Ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

zadania koordynowane:

- Prowadzenie rejestru zakładów zwiększonego i dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (ZDR, ZZR)
- Wsparcie usprzętowania OSP

- 10) Kierunek interwencji: **Edukacja ekologiczna**; cel średniookresowy: Zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców; cel krótkookresowy: Edukacja ekologiczna dorosłych i młodzieży;

zadania własne:

- Prowadzenie działań dotyczących edukacji ekologicznej

---

## 2.3 PLAN GOSPODARKI NISKOEMISYJNEJ DLA GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2015-2020

Plan gospodarki niskoemisyjnej (PGN) to dokument strategiczny, opisujący kierunki działań zmierzających do osiągnięcia celów pakietu klimatyczno-energetycznego tj.:

- redukcji emisji gazów cieplarnianych,
- zwiększenia udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
- zwiększenia efektywności energetycznej oraz poprawy jakości powietrza,
- a także zmiany postaw konsumpcyjnych użytkowników energii.

PGN ma również za zadanie określić, jak gmina zrealizuje wyznaczone cele. Przyjęta w programie Wizja Gminy Belsk Duży w zakresie gospodarki niskoemisyjnej i ochrony klimatu będzie realizowana przez następujące cele:

1. Redukcja emisji CO<sub>2</sub>, redukcja energii finalnej oraz wzrost udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych na terenie gminy Belsk Duży:

Cele szczegółowe:

- redukcja emisji gazów cieplarnianych o 1 044,53 (Mg CO<sub>2</sub>) do 2020 r.,
- redukcja zużycia energii finalnej o 2 063,17 MWh do 2020 r.,
- zwiększenie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych do 22 054,44 MWh w 2020 r.

2. Poprawa jakości powietrza

Cele szczegółowe:

- edukacja społeczna i promowanie zachowań chroniących środowisko i przestrzeń gminy,
- zmiana sposobu ogrzewania na proekologiczny

Realizacja ww. celów w zakresie planowania zagospodarowania przestrzennego ma następować poprzez:

- Umieszczanie w stosownych uchwałach dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisów dotyczących wymaganej charakterystyki energetycznej budynków oraz rodzajów źródeł energii wykorzystywanych do eksploatacji budynków, w tym w szczególności odnawialnych źródeł energii.
- W trakcie procesu planowania przestrzennego uwzględnianie kryteriów energetycznych, wykorzystania odnawialnych źródeł energii, wielofunkcyjności zabudowy itp.

---

## 2.4 GMINNY PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI NA LATA 2016-2020

Program ustala następujące zadania, które powinny być uwzględniane przez organy i jednostki administracji publicznej w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, wspierające właścicieli lub posiadaczy zabytków, wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, a mianowicie:

- 1) Zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania.
- 2) Wyeksponowania poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego.
- 3) Zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych.
- 4) Wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na ochronę i opiekę nad zabytkami.
- 5) Realizacji przedsięwzięć umożliwiających tworzenie miejsc pracy związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

Program określa także zakres ochrony konserwatorskiej dla obiektów ujętych w GEZ, który winien być respektowany w gminnych opracowaniach planistycznych. Zakazuje się w bryły obiektów i kształtu i rodzaju materiału pokrycia dachu, podziały w elewacji, wystrój architektoniczny, stolarkę okienną i drzwiową co do wielkości, kształtu, wewnętrznych podziałów oraz detalu ozdobnego. Dopuszcza się stosowanie nowych technologii we wnętrzu obiektu.

## ROZDZIAŁ 3

### ZWIĄZKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE GMINY Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

---

#### 3.1 POWIĄZANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

Powiązania społeczno-gospodarcze gminy Belsk Duży wynikają głównie z przynależności administracyjnej, sąsiedztwa najbliższych ośrodków miejskich (stanowiących rynki pracy oraz ośrodki usługowe, a także przynależności gminy do obszaru funkcjonalnego specjalistycznej produkcji rolnej (uprawa sadowniczych), w skład, którego wchodzi także grupa gmin o podobnym profilu gospodarki rolnej powiatu grójeckiego.

Powiązania o charakterze administracyjnym decydują zwłaszcza o związkach gminy z ośrodkiem powiatowym m. Grójcem. Z tytułu funkcji powiatowej w ośrodku tym zlokalizowane są kluczowe placówki infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym, a także instytucje o istotnym dla gminy znaczeniu administracyjnym i gospodarczym. Dogodne powiązania komunikacyjne z ośrodkiem Warszawskim oraz jego potencjał usługowy i gospodarczy decydują o utrzymywaniu się silnych powiązań gminy także z tym miastem.

Na terenie gminy Belsk Duży zatrudnienie znajdują również mieszkańcy okolicznych gmin, jak również z ośrodków miejskich (Grójca, Radomia i Warszawy).

---

### 3.2 POWIĄZANIA INFRASTRUKTURALNE

Powiązania gminy Belsk Duży z ośrodkami zewnętrznymi realizowane są za pomocą następujących traktów komunikacyjnych:

- 1) z miastem stołecznym, będącym jednocześnie ośrodkiem regionalnym: Warszawą - drogą krajową nr S7;
- 2) z ośrodkiem powiatowym: Grójec - drogą wojewódzką nr 728;
- 3) z ośrodkiem subregionalnym: Radomiem - drogą krajową nr S7;
- 4) z gminami ościennymi:
  - Goszczyn - drogą krajową nr S7,
  - Błędów - drogą wojewódzką nr 725,
  - Jasieniec - drogą wojewódzką nr 730,
  - Mogielnica - drogą wojewódzką nr 728,
  - Pniewy - siecią dróg powiatowych.

Realizowane powiązania komunikacyjne za pomocą sieci dróg S7, 725, 730 i 728 można uznać za dostosowane swoim standardem do potrzeb wynikających z istniejących związków funkcjonalno-przestrzennych gminy.

Gmina Belsk Duży posiada powiązania infrastrukturalne z układem zewnętrznym wyłącznie w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, przy czym nie występują na jej obszarze żadne urządzenia o funkcji ponadlokalnej. Istniejące systemy mają charakter lokalny (dystrybucyjny).

---

### 3.3 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

Obszar opracowania posiada połączenia przyrodnicze z szerszym otoczeniem dzięki systemowi dolinnemu rzek:

- Kraski i Molnicy - z doliną rzek Jeziorki, która stanowi korytarz ekologiczny o randze regionalnej oraz obszar węzłowy o randze regionalnej, wyróżniający się spośród otoczenia mozaikowym układem krajobrazu. Ze względu na wysoki stopień przekształcenia systemów dolinnych połączenia związane z wymianą i migracją gatunków jest niewielka;
- Rykolanki - z doliną rzeki Pilicy stanowiącą korytarz ekologiczny i obszar węzłowy o znaczeniu krajowym. Połączenia te nie są zbyt silne ze względu na niewielki odcinek dolinny znajdujący się na obszarze opracowania i duży stopień jego przekształcenia

Powiązania **hydrogeologiczne i hydrologiczne** posiadają mają następujący charakter:

- poprzez system wód podziemnych z pozostałą częścią GZWP nr 215 Subniecka Warszawska;
- poprzez system wód powierzchniowych z dorzeczem Wisły.

Ze względu na sadowniczy charakter gminy spotyka się tu wiele gatunków ptaków, także rzadkich i chronionych, stanowiąc ważną strefę buforową dla wybitnie wartościowych pod względem terenów nad Pilicą.

### CZĘŚĆ 1

#### UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

##### ROZDZIAŁ 1

#### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

##### 1.1 DOKUMENTY GMINNE KSZTAŁTUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW

###### 1.1.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Jako dokument kierownictwa wewnętrznego studium wpływa na ustalanie przeznaczenia terenów pośrednio, poprzez wymóg zgodności z nim prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do czasu przyjęcia niniejszego dokumentu, dla obszaru gminy obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży przyjęte uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Belsk Duży z dn. 26 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

###### 1.1.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) częściowa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała nr III/12/1998 z dnia 22 grudnia 1998 r.);
- 2) częściowe zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała nr XXXIV/197/1998 z dnia 20 maja 1998 r.);
- 3) częściowa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała nr XIII/77/1999 z dnia 22 grudnia 1999 r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Odrzywołek (uchwała nr XXXII/187/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.);
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Belsk Duży (uchwała nr VII/43/07 z dnia 30 maja 2007 r.);
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej w sołectwie Odrzywołek (uchwała XXII/168/2008 z dnia 3 grudnia 2008 r.);
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ujęcia wód podziemnych nr II w Łęczeszycach (uchwała nr XLVI/287/2014 z dnia 3 września 2014 r.);
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży (uchwała nr XXVII/185/2013 z dnia 20 lutego 2013 r.).

Obszar objęty ww. planami miejscowym to 134,8ha, co stanowi zaledwie 1,25% obszaru gminy Belsk Duży. Największe obszary objęte planami zlokalizowane są w sołectwach Belsk Duży, Mała Wieś i Odrzywołek. Przedsięwzięcia planistyczne w tych miejscowościach dotyczyły głównie lokalizacji funkcji produkcyjnych, w mniejszym stopniu – mieszkaniowych.

##### 1.1 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

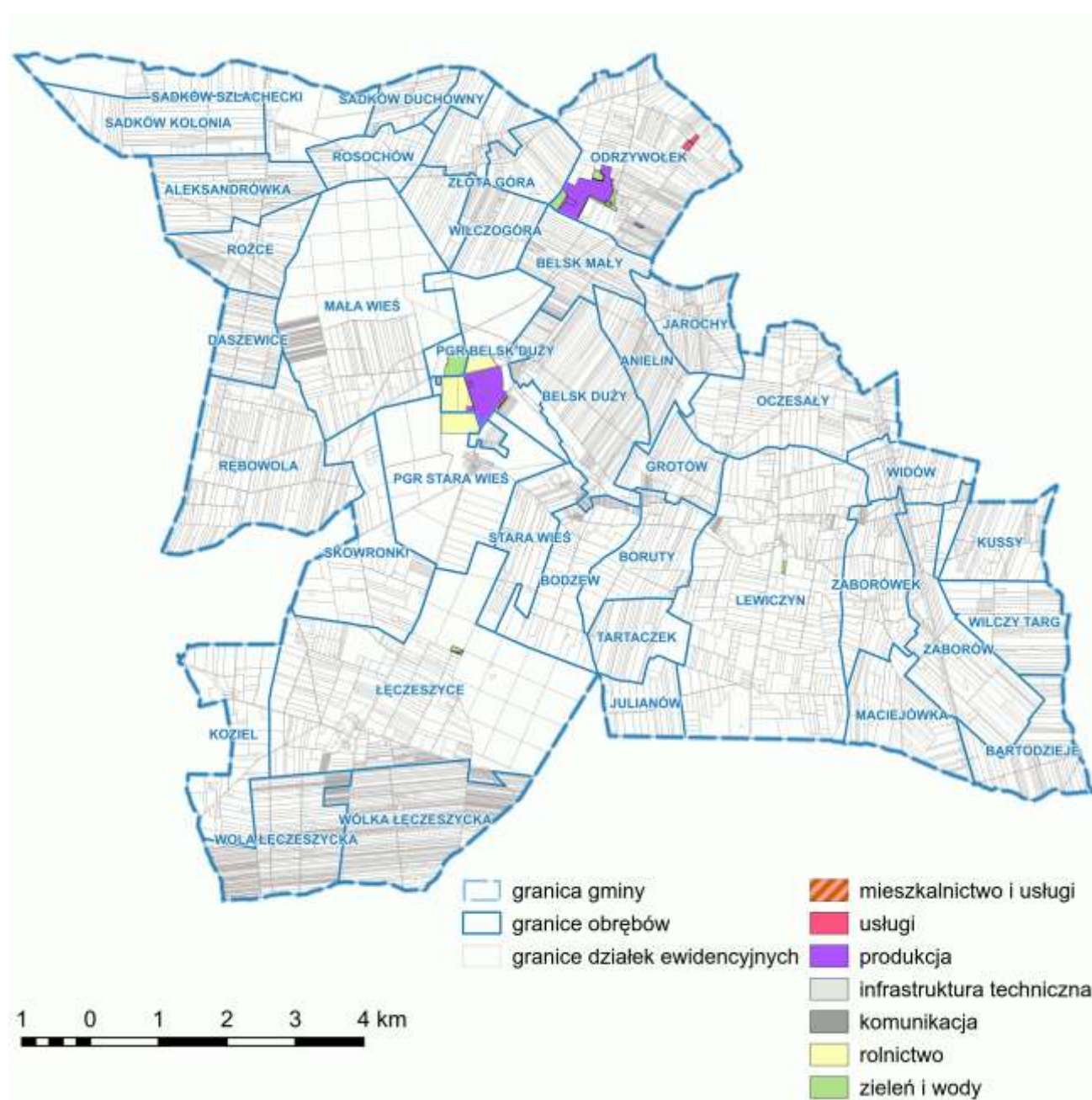
Bilans powierzchni terenów przeznaczonych w obowiązujących mpzp pod różne funkcje przedstawiono w tabeli 1.1 przy czym wszystkie tereny przeznaczone pod poszczególne funkcje, dla których przeprowadzono analizę chłonności, zlokalizowane są w obrębach: Odrzywołek, ośrodek Mała Wieś, PGR Belsk Duży i PGR Stara Wieś.



Tabela 1.1: Dotychczasowe przeznaczenie terenów w mpzp (Źródło: Opracowanie własne):

Ogółem	łączna powierzchnia przeznaczenia terenów w podziale na funkcje									
	zabudowy mieszkaniowej		zabudowy usługowej		użytkowanych rolniczo		zabudowy techniczno-produkcyjnej	zieleni i wód	komunikacji	Infrastruktury technicznej
	ogółem	w tym zabudowy wielorodzinnej	ogółem	w tym usług publicznych	ogółem	w tym tereny zabudowy zagrodowej				
ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
134,8039	0,2174	-	2,4734	-	45,3679	-	61,4276	22,2589	2,9536	0,1051

Rys. 1.1: Przeznaczenie terenów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących mpzp)



## 1.2 DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

Administracyjnie gmina podzielona jest na 34 sołectwa a sieć osadniczą gminy tworzy 37 miejscowości. Główny ośrodek administracyjno-usługowy stanowi miejscowość Belsk Duży gdzie zlokalizowane są liczne obiekty użyteczności publicznej i podmioty usługowo-produkcyjne sektora prywatnego.

Struktura użytkowania terenów, w której 86% to użytki rolne (76% wszystkich użytków rolnych stanowią sady a 14% grunty orne), ilustruje rolniczy charakter i główną funkcję gospodarczą gminy. Podstawowe zasoby mieszkaniowe tworzy zabudowa zagrodowa zlokalizowana we wszystkich miejscowościach gminy (stanowiące 4,5% powierzchni całkowitej w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana w miejscowości Belsk Duży).

Zabudowa zagrodowa z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ukształtowana jest wzdłuż istniejących dróg. W obrębach Wola Łęczeszyska, Wolka Łęczeszyska, Belsk Duży, Belsk Mały, Stara Wieś, Grotów, Rębowola, Daszewice, Odrzywołek, Anielin tworzy zazwyczaj jeden rząd zabudowy. Na pozostałych obszarach zabudowa charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem.

Pozostały obszar gminy zagospodarowany jest jako zieleń i wody (9,4%) usługi i produkcja (0,4%) oraz uzupełniające tereny infrastruktura społeczna, techniczna i komunikacyjna.

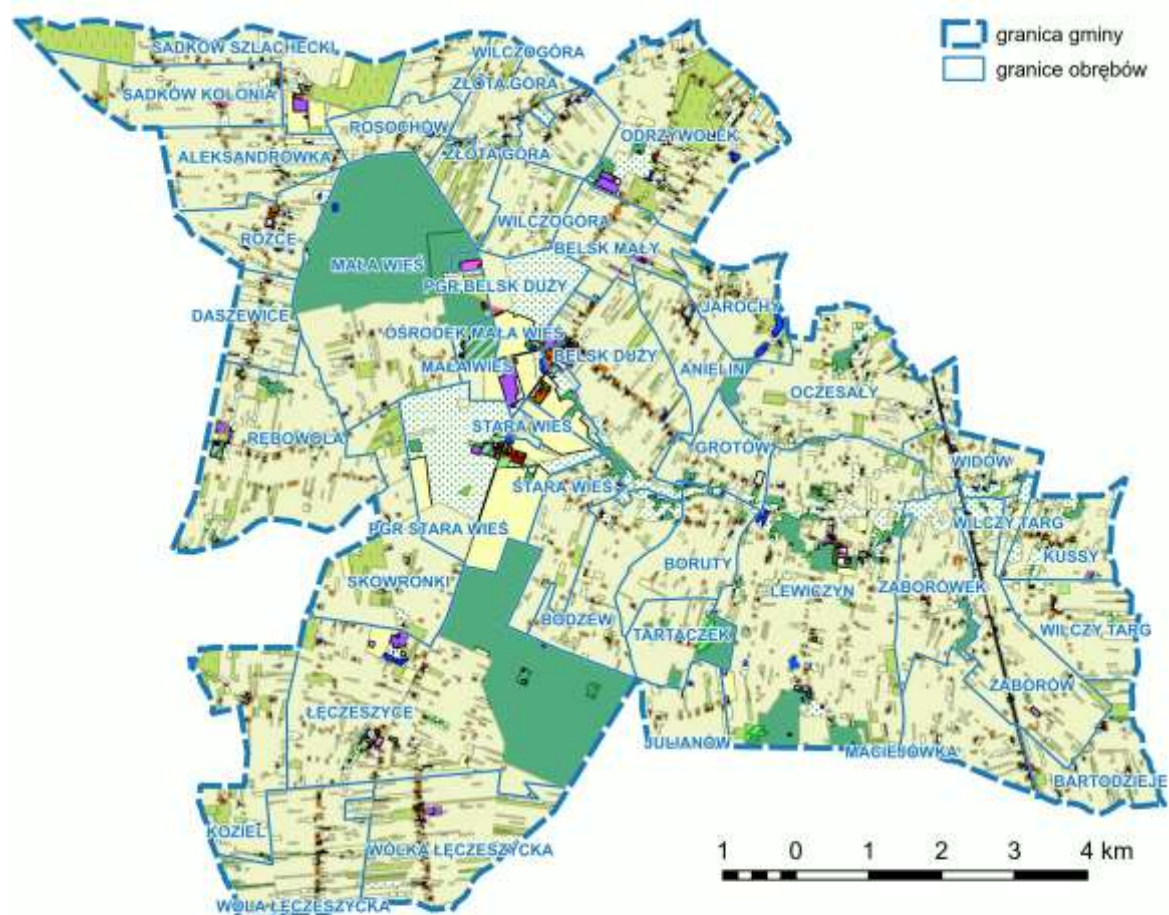
Rozmieszczenie terenów zainwestowanych zilustrowano na rysunku nr 1.2, a zestawienie powierzchni terenów zainwestowanych wg kategorii bazy danych obiektów topograficznych (BDOT) zamieszczono w Tabeli 1.2.

*Tabela 1.2: Aktualne zagospodarowanie terenów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT):*

Lp.	Kod BDOT	POZIOM1	POZIOM2	Powierzchnia [ha]
1	KUOS01	kompleks oświatowy	ośrodek naukowo-badawczy	3,4871
2	KUOS02	kompleks oświatowy	przedszkole lub żłobek	0,4056
3	KUOS03	kompleks oświatowy	szkoła lub zespół szkół	5,7497
4	KUPG06	kompleks przemysłowo-gospodarczy	kopalnia	1,8496
5	KUPG07	kompleks przemysłowo-gospodarczy	oczyszczalnia ścieków	0,7239
6	KUPG16	kompleks przemysłowo-gospodarczy	zakład wodociągowy	0,3639
7	KUSC01	kompleks sakralny i cmentarz	cmentarz	3,5668
8	KUSC02	kompleks sakralny i cmentarz	zespół sakralny lub klasztorny	1,0084
9	KUZA05	kompleks zabytkowo-historyczny	zespół pałacowy	21,1312
10	PTGN04	grunt nieużytkowany	pozostały grunt nieużytkowany	20,0032
11	PTKM01	teren pod drogami kołowymi, szynowymi i lotniskowymi	teren pod drogą kołową	34,9236
12	PTLZ01	teren leśny i zadrzewiony	las	1 081,6556
13	PTLZ02	teren leśny i zadrzewiony	zagajnik	14,8574
14	PTLZ03	teren leśny i zadrzewiony	zadrzewienie	68,3028
15	PTNZ01	pozostały teren niezabudowany	teren pod urządzeniami technicznymi lub budowlami	7,6264
16	PTNZ02	pozostały teren niezabudowany	teren przemysłowo-składowy	0,7200
17	PTPL01	plac	plac	7,0554
18	PTRK02	roślinność krzewiasta	krzewy	7,1560
19	PTTR01	roślinność trawiasta i uprawa rolna	roślinność trawiasta	1 216,1045
20	PTTR02	roślinność trawiasta i uprawa rolna	uprawa na gruntach ornych	651,9600
21	PTUT01	uprawa trwała	ogród działkowy	3,3072
22	PTUT02	uprawa trwała	plantacja	576,4291
23	PTUT03	uprawa trwała	sad	6 480,9516
24	PTWP03	woda powierzchniowa	woda stojąca	40,4985

25	PTWZ01	wyrobisko i zwałowisko	wyrobisko	0,1123
26	PTZB01	zabudowa	zabudowa wielorodzinna	6,6142
27	PTZB02	zabudowa	zabudowa jednorodzinna	378,1799
28	PTZB03	zabudowa	zabudowa przemysłowo-składowa	42,0296
29	PTZB04	zabudowa	zabudowa handlowo-usługowa	6,4321
30	PTZB05	zabudowa	pozostała zabudowa	56,5095

Rys. 1.2: Aktualne zagospodarowanie terenów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT)



#### Aktualne zagospodarowanie:

KUOS01 - ośrodek naukowo-badawczy	PTNZ02 - teren przemysłowo-składowy
KUOS02 - przedszkole lub żłobek	PTPL01 - pałac
KUOS03 - szkoła lub zespół szkół	PTRK02 - krzewy
KUPG06 - kopalnia	PTTR01 - roślinność trawiasta
KUPG07 - oczyszczalnia ścieków	PTTR02 - uprawa na gruntach ornych
KUPG16 - zakład wodociagowy	PTUT01 - ogród działkowy
KUSC01 - cmentarz	PTUT02 - plantacja
KUSC01 - zespół sakralny lub klasztorny	PTUT03 - sad
KUZA05 - zespół pałacowy	PTWP03 - woda stojąca
PTGN04 - pozostały grunt nieużytkowany	PTWZ01 - wyrobisko
PTKM01 - teren pod drogą kołową	PTZB01 - zabudowa wielorodzinna
PTLZ01 - las	PTZB02 - zabudowa jednorodzinna
PTLZ02 - zagajnik	PTZB03 - zabudowa przemysłowo-składowa
PTLZ03 - inne zadrzewienie	PTZB04 - zabudowa handlowo-usługowa
PTNZ01 - teren pod urządzeniami technicznymi lub budowlami	PTZB05 - pozostała zabudowa



### 1.3 DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENÓW

Gmina posiada 3 stacje uzdatniania wody zlokalizowane w Łęczeszycach, Rożcach i Lewicynie. Według danych GESUT<sup>2</sup> za 2016 r. długość sieci wodociągowej wynosi 197,25 km wraz z 1534 przyłączami wodociągowymi prowadzącymi do budynków, bądź gospodarstw. Zwodociągowane są wszystkie miejscowości gminy w tym większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, ale także liczne, rozproszone gospodarstwa indywidualne. Do zbiorczej sieci wodociągowej podłączone zostało 80,7% budynków mieszkalnych zapewniając dostęp do sieci dla 87,6% ludności.

W gminie znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 600 m<sup>3</sup> na dobę. W latach 2007-2010 uruchomiono w ramach projektu "Budowa gminnej sieci oczyszczalni przydomowych" łącznie 266 indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków. Zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej liczy 18,1 km, wraz z 238 przyłączami kanalizacyjnymi prowadzącymi do budynków/gospodarstw. Do kanalizacji sanitarnej podłączona jest większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w sołectwach Stara Wieś, Belsk Duży, Belsk Mały a także częściowo Odrzywołek.

*Tabela 1.3: Długość sieci infrastrukturalnych w obrębach gminy Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT):*

Obręb	gaz	en (SN)	woda	kanal. sanit.
ALEKSANDRÓWKA	2,005	1,522	5,591	0
ANIELIN	1,785	0,023	1,884	0
BARTODZIEJE	3,964	2,019	2,961	0
BELSK DUŻY	4,452	3,236	5,075	5,558
BELSK MAŁY	4,588	3,237	3,177	1,653
BODZEW	5,586	0,264	4,857	0
BORUTY	3,279	1,137	2,949	0
DASZEWICE	1,446	0,130	1,485	0
GROTÓW	1,625	0,735	1,701	0,180
JAROCHY	1,857	1,035	2,156	0
JULIANÓW	1,155	0,633	1,749	0
KOZIEL	3,986	1,500	3,908	0
KUSSY	1,098	1,102	2,269	0
LEWICZYN	14,768	9,084	18,495	0
ŁĘCZESZYCE	15,014	5,934	17,805	0
MACIEJÓWKA	3,807	1,110	3,985	0
MAŁA WIEŚ	5,059	0,924	5,537	0,616
OCZESAŁY	7,024	4,986	8,189	0
ODRZYWOŁEK	9,511	8,056	14,893	1,860
OŚRODEK MAŁA WIEŚ	0	0,015	0,605	0,580
PGR BELSK DUŻY	6,632	4,112	12,176	5,237
PGR STARA WIEŚ	5,652	3,002	7,024	1,967
RĘBOWOLA	6,505	2,924	10,866	0
ROSOCHÓW	1,976	2,633	2,252	0
ROŻCE	2,383	2,162	3,892	0
SADKÓW DUCHOWNY	0,606	0,563	1,419	0
SADKÓW KOLONIA	2,873	5,381	2,691	0
SADKÓW SZLACHECKI	4,089	2,038	2,690	0
SKOWRONKI	4,790	4,865	6,319	0
STARA WIEŚ	3,247	2,562	5,099	0,508
TARTACZEK	1,203	0,772	1,343	0
WIDÓW	4,418	1,658	3,434	0
WILCZOGÓRA	4,474	1,840	4,121	0
WILCZY TARG	1,802	1,538	2,969	0
WOLA ŁĘCZESZYCKA	2,559	2,207	1,695	0

<sup>2</sup> Według danych GUS, długość wodociągu wynosi 202,6 km, a kanalizacji 16,8 km.

WÓŁKA ŁĘCZESZYCKA	2,380	3,107	2,185	0
ZABORÓW	9,905	2,008	7,748	0
ZABORÓWEK	5,430	1,909	4,621	0
ZŁOTA GÓRA	3,614	2,795	5,436	0
RAZEM	166,546	94,761	197,250	18,159

Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych w latach wzrosła znacząco (ok 38%) w 2011 by następnie w latach 2011-2016 utrzymywać się na podobnym poziomie. Podobną tendencję można zauważyć w przypadku sieci kanalizacyjnej.

*Tabela 1.4.: Rozwój infrastruktury w gminie Belsk Duży w latach 2010-2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

Wskaźnik	Jedn.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
długość czynnej rozdzielczej sieci wodociągowej	km	123,8	201,3	201,3	201,3	201,3	202	202,6
przyłącza wodociągowe prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt.	1102	1527	1479	1491	1509	1525	1534
woda dostarczona gospodarstwom domowym	dam <sup>3</sup>	154,5	185,8	185,7	222,3	200	235	231
ludność korzystająca z sieci wodociągowej	osoba	3385	4051	3962	3964	5769	5772	5745
korzystający z instalacji wodociągowej w % ogółu ludności	%	50,6	60,7	59,7	59,9	87,4	87,5	87,6
zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 mieszkańca	m3	23,1	27,8	27,9	33,6	30,3	35,6	35,2
długość czynnej sieci gazowej (ogółem)	m	120.998	120.998	129.255	126.667	126.789	126.789	138.239
długość czynnej gazowej sieci przesyłowej	m	7.279	7.279	7.279	7.279	7.279	7.279	7.279
długość czynnej gazowej sieci rozdzielczej	m	113.719	113.719	121.976	119.388	119.510	119.510	130.960
czynne przyłącza gazowe do budynków ogółem (mieszkalnych i niemieszkalnych)	szt.	1.024	1.037	1.046	1.035	1.052	1.058	1.146
czynne przyłącza gazowe do budynków mieszkalnych	szt.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	1.045	1.046	1.092
odbiorcy gazu	gosp.	1.498	1.510	1.510	1.583	1.605	1.610	1.614
odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem	gosp.	989	348	1.000	1.045	1.054	1.066	1.067
zużycie gazu w MWh	MWh	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	15.214,8	19.328,3	16.359,4
zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań w tys. m <sup>3</sup>	tys.m <sup>3</sup>	1.035,1	773,7	1.033,9	1.224,7	1.102,3	1.324,3	1.143,8
zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań w MWh	MWh	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	12.093,9	14.771,2	12.870,6
ludność korzystająca z sieci gazowej	osoba	4.764	4.772	4.706	4.844	4.879	4.846	4.810
korzystający z instalacji gazowej w % ogółu ludności	%	71,2	71,5	70,9	73,2	73,9	73,5	73,3
długość czynnej sieci kanalizacyjnej	km	11,0	16,3	16,3	16,3	16,3	16,7	16,8

przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt.	188	241	226	227	231	236	238
ścieki bytowe odprowadzone siecią kanalizacyjną	dam <sup>3</sup>	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	47,0	47,0
ścieki odprowadzone	dam <sup>3</sup>	148	126	156	143,0	155,0	161,0	177,0
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	osoba	1.069	1.218	1.167	1.168	1.187	1.213	1.212
korzystający z sieci kanalizacyjnej w % ogółu ludności	%	16,0	18,3	17,6	17,6	18,0	18,4	18,5

### **Wnioski:**

1. Stopień pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest niewielki. W większości plany te są zrealizowane, większe rezerwy terenów o planowanej funkcji produkcyjnej występują tylko w przypadku częściowej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała nr III/12/1998 z dnia 22 grudnia 1998 r.).
2. Istnieje potrzeba dokonania aktualizacji:
  - częściowych zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała nr XXXIV/197/1998 z dnia 20 maja 1998 r.);
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży (uchwała nr XXVII/185/2013 z dnia 20 lutego 2013 r.).
3. Gmina charakteryzuje się dobrze rozwiniętymi sieciami infrastruktury technicznej i wyróżnia się pod tym względem na tle gmin wiejskich województwa.
4. Dysproporcje w rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej niwelowane są za pomocą gminnych programów budowy oczyszczalni przydomowych.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

#### **2.1 STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

Na terenie gminy Belsk Duży dominuje funkcja rolnicza wraz ze specyficznymi formami osadnictwa wiejskiego. Wyraża się to dominacją w przestrzeni gminy zabudowy zagrodowej, ze znacznym udziałem samotniczych siedlisk rolniczych oraz otwartych przestrzeni rolniczej wykorzystywanej jako sady, pola uprawne, w niewielkiej części łąki i pastwiska, a także towarzyszących jej terenów leśnych, niewielkich sztucznych i naturalnych zbiorników wodnych oraz wód płynących.

Z intensywnego wykorzystywania terenów rolniczych wynikają specyficzne problemy ładu przestrzennego na terenie gminy. Na potrzeby produkcji rolnej 14,42% jej powierzchni została zmeliorowana, a naturalne ciek wodne, w tym rzeki Kraska, Molnica i Dylówka uregulowane. Dla zwiększenia możliwości regulacji stosunków wodnych na terenie gminy funkcjonuje szereg niewielkich zbiorników retencyjnych. Z uwagi na poniesione dotychczas koszty ekonomiczne oraz ekologiczne zainwestowanie terenów zmeliorowanych w sposób nie służący produkcji rolnej należy ograniczyć do niezbędnego minimum.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną krystalizują główne ciągi komunikacyjne gminy w postaci dróg wojewódzkich nr 725 i 728. Poza tym, że tworzą one podstawowe powiązania gminy z układem zewnętrznym, stanowią one czynnik aktywizacji

zainwestowania pod funkcje produkcyjne. Zaznaczył się on głównie jako kryterium lokalizacji największego zakładu przemysłowego w gminie (Ferrero) oraz planowanej jego rozbudowy, ale także w postaci powiększającej się oferty terenów inwestycyjnych w rejonach gminy najbliższych ośrodkowi powiatowemu – miastu Grójec – w pasie terenu przyległym do prowadzącej do tego ośrodka drogi wojewódzkiej nr 728. Przebiegający przez obszar gminy odcinek drogi ekspresowej S7 stanowi natomiast element dezintegrujący, powodujący jej fragmentację funkcjonalną.

Sieć osadnicza gminy charakteryzuje się względnie dużym stopniem koncentracji funkcji usługowych w jednym ośrodku: miejscowości gminnej Belsk Duży. W miejscowości gminnej skupione są niemal wszystkie usługi komercyjne i niekomercyjne (administracji publicznej, edukacji, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i kultury itp.). Uzupełnieniem w stosunku do oferty usługowej miejscowości gminnej są pojedyncze sklepy wielobranżowe oraz placówki oświatowe w pozostałych miejscowościach.

Tereny skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są głównie w miejscowościach Belsk Duży i Stara Wieś. W Starej Wsi i Odrzywołku istnieją także tereny zabudowy wielorodzinnej w postaci niewielkich osiedli po byłych PGR.

Z Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki oraz największym kompleksem leśnym w gminie powiązany jest główny kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy: zespół pałacowo-parkowy w Małej Wsi, zlokalizowany w centralnej części gminy, przy drodze wojewódzkiej nr 725.

Działalność eksploatacyjną surowców naturalnych tj. piasków budowlanych prowadzi się obecnie w sposób koncesjonowany w miejscowości Rębowola.

Niewielki procent przestrzeni gminy zajmują tereny zainwestowane pod urządzenia infrastruktury technicznej - komunalne ujęcia wód i oczyszczalnia ścieków.

---

## 2.2 OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY O W PEŁNI UKSZTAŁTOWANEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

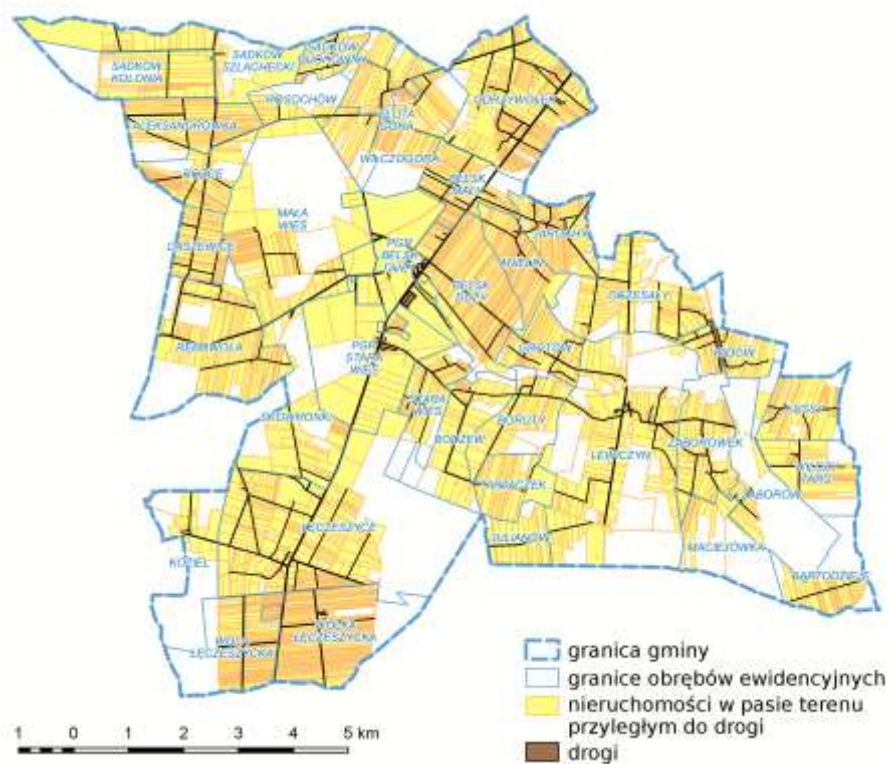
Obszarami zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są **obszary o skupionej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej mającej dostęp do dróg publicznych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (drogi, wodociąg, kanalizację), z terenami tej infrastruktury oraz z terenami infrastruktury społecznej i innych usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeniami publicznymi, a także z terenami o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - z zastrzeżeniem, że wszystkie te tereny są położone w obrębie (wewnątrz) takiego obszaru, bądź bezpośrednio sąsiadują z terenami zabudowanymi wchodzącymi w jego skład. W obrębie tych obszarów mogą występować obiekty i tereny objęte ochroną lub wskazane do ochrony jako cenne zasoby dziedzictwa kulturowego i historycznego, a także tereny zdegradowane wymagające przekształceń. Obszary te mogą obejmować niewielkie luki w zabudowie, jeśli mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej.** Obszary, o których mowa w przytoczonej definicji, umownie nazywano zurbanizowanymi, wyznacza się niezależnie od tego czy występują w obrębie miast, czy obszarów wiejskich.

Przejmując tę definicję na potrzeby wyznaczania „obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”, stosować się ją będzie z modyfikacją dotyczącą obszarów wiejskich. W znacznej części tych obszarów mamy bowiem do czynienia z występowaniem w ich obrębie dużych zgrupowań zabudowy nie wyposażonych bądź nie w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w kanalizację, a czasem również w wodociąg. Zgrupowania takie obejmują niejednokrotnie całe wsie (sołectwa). Nie powinno się ich więc pomijać w sporządzanym bilansie, są one bowiem trwałymi elementami funkcjonalno-przestrzennej struktury gminy. To, że do tej pory nie zostały jeszcze odpowiednio wyposażone, kwalifikuje je do wyposażenia w możliwie krótkim czasie.

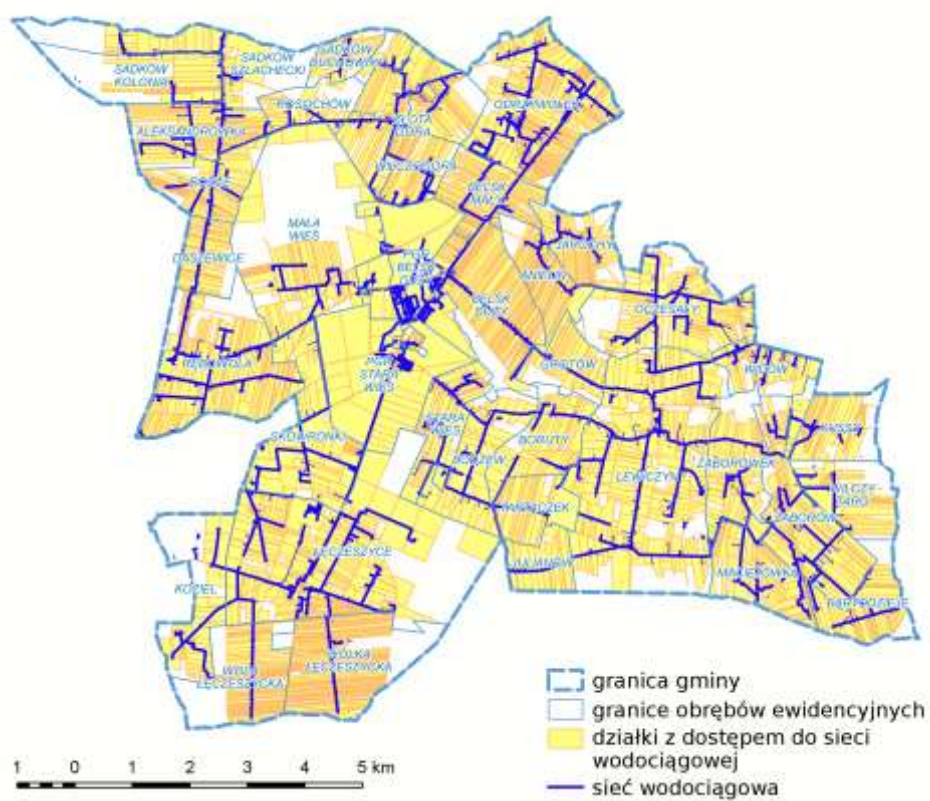




Rys. 1.4: Nieruchomości z dostępem do drogi (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT):



Rys. 1.5: Nieruchomości z dostępem do wodociągu (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT):



---

## 2.3 KONFLIKTY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Na terenie gminy Belsk Duży przyczyną konfliktów przestrzennych są:

- lokalizacja funkcji przemysłowych;
- przebieg drogi krajowej S7 oraz dróg wojewódzkich;
- zmiana użytków zielonych i pastwisk w dolinach rzecznych na sady.

Konfliktowość funkcji przemysłowych ma wiele wymiarów:

- związany jest z samą lokalizacją obiektów w bliskim sąsiedztwie dolin rzecznych: Ferrero Polska Sp. S.A. (w strefie krawędziowej doliny Kraski w górnym jej odcinku), Golsad Adam Gaik (w strefie krawędziowej rzeki Molnicy w górnym odcinku),
- lokalizacja w zakładów wodochłonnych w zlewni, dla której obowiązuje Rozporządzenie nr 17/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jezioroki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2015 r. poz. 6658 z póź. zm.), ustanawiającego priorytety w zaspakajaniu potrzeb z uwagi na w celu oprawy jakości i ilości wód;
- oddziaływanie akustyczne wynikające z procesów technologicznych i obsługi transportowej obiektów na tereny mieszkalne i rekreacyjne;
- konflikt zabudowy przemysłowej i magazynowej z obiektami zabytkowymi w miejscowościach Mała Wieś, Łęczeszycze i Lewiczynie.

Aktualnie nie stwierdzono jednak przekroczenia standardów ochrony środowiska w związku z lokalizacją i rozbudową funkcji przemysłowych.

Potencjalnie konflikty przestrzenne mogą również wynikać z przebiegu drogi krajowej S7 oraz dróg wojewódzkich 728 i 725. Przy czym droga krajowa posiada klasę dwujezdniowej drogi ekspresowej, co usprawniło ruch samochodowy. Ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne na istniejące w sąsiedztwie tereny zainwestowane zostało ograniczone przez budowę ekranów akustycznych. Sporządzone analizy umożliwiają jednocześnie wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza zasięgiem oddziaływania. Droga posiada również odpowiednie przepusty umożliwiające migrację zwierząt.

Dla pozostałych dróg nie jest wymagane sporządzenie map oddziaływania hałasowego. Przy czym ze względu na ich kategorię i funkcje tranzytowe winno się ograniczyć wprowadzania nowych zjazdów indywidualnych i lokalizacji w ich sąsiedztwie funkcji wrażliwych (mieszkalnictwa, szpitali, terenów rekreacyjnych itp.).

Konfliktowym sposobem uprawiana ziemi w gminie jest zamiana łąk i pastwisk w dolinach rzecznych w intensywnie użytkowane sady i grunty orne. W wyniku tego niekorzystnego zjawiska dolina rzeczna czy niewielkie zbiorniki wodne pozostają bez naturalnej obudowy, która znacznie zmniejsza możliwość przedostawania się do wód powierzchniowych spływów z pól, zawierające m.in. substancje biogenne i ochrony roślin.

Potencjalnym źródłem konfliktów funkcjonalno-przestrzennych jest także uciążliwość niektórych typów instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE), które mogą być lokalizowane tylko w odpowiedniej odległości od terenów osadnictwa oraz innych obszarów "wrażliwych". W szczególności chodzi tu o lokalizację siłowni wiatrowych i biogazowni przemysłowych. W obowiązującym stanie prawnym problem ich oddziaływania na tereny przyległe ma być rozwiązywany w ramach procedur oceny oddziaływania na środowisko takich instalacji, przy czym gmina, której przysługuje władztwo planistyczne w decydowaniu o przeznaczeniu terenów pod określone funkcje, ma możliwość wskazania w studium obszarów, na których zamierza dopuścić za pomocą mpzp lokalizację instalacji OZE o mocy powyżej 100kW wraz zasięgiem stref związanych z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów przyległych. W chwili obecnej na terenie gminy nie występują tego typu instalacje, a biorąc pod uwagę aktualne uregulowania prawne (ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) lokalizacja siłowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW wiązałaby

się ze znacznymi kosztami społecznymi i ekonomicznymi, ze względu na obowiązujące wymagania odległościowe dla zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

## 2.4 WYMOGI OCHRONY ŁADU PRZESTRZENNEGO

W gminie Belsk Duży dominuje zabudowa rozproszona, typu siedliskowego. Budynki mieszkalne i gospodarcze zlokalizowane są często w znacznej odległości od drogi, wśród otaczających upraw sadowniczych.

Wyżej opisana forma osadnictwa wiejskiego stanowi podstawowy problem ładu przestrzennego, który w gminie o takiej specyfice, jak Belsk Duży, podlega innym kryteriom efektywności funkcjonalno-przestrzennej, niż standardowe kryteria rozwoju sieci osadniczej i lokalizacji nowej zabudowy, sprowadzone do zasad wymienionych w art. 1 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę powyższe, przestrzeń gminy nie może być traktowana w kategoriach przeciwstawienia sobie dwu kategorii obszarów: wskazanych do zabudowy obszarów urbanizacji i wyłączonych z zabudowy terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Lokalizacja siedlisk rolniczych w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej musi być bowiem dopuszczalna jako typowa dla historycznie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Dla zachowania ładu przestrzennego w gminie i zminimalizowania możliwości występowania konfliktów przestrzennych kluczowym jest zachowanie odpowiednich strefowania dla następujących istniejących obiektów potencjalnie uciążliwych:

- 1) dla oczyszczalni ścieków ze względów sanitarnych, ekologicznych oraz estetyczno-wizualnych - w odległości nie mniejszej niż 150 m ograniczenie wyznaczania nowych terenów umożliwiających lokalizację zabudowy na stały pobyt ludzi;
- 2) wokół obiektów przemysłowych ograniczenie wyznaczania nowych terenów umożliwiających lokalizację zabudowy na stały pobyt ludzi na działkach zlokalizowanych.

Zasięgi ww. stref nie wynikają z przepisów prawa. Ich ustanowienie w przepisach prawa miejscowego będzie jednak skuteczną metodą zachowania ładu przestrzennego wynikającą z istniejących uwarunkowań i zabezpieczenia odpowiedniego standardu jakości życia mieszkańców.

### **Wnioski:**

1. Struktura funkcjonalna gminy charakteryzująca się daleko posuniętą koncentracją usług w jednym ośrodku (miejscowość gminna Belsk Duży) skutkuje:
  - a) pozytywnie: możliwością koncentracji środków i działań skierowanych na podwyższenie standardów obsługi ludności oraz przestrzeni publicznych powiązanych z funkcjami usługowymi;
  - b) negatywnie: ograniczeniem dostępności usług w stosunku do peryferyjnych terenów osadnictwa przez ich wzajemne fizyczne oddalenie.
2. Charakter struktury funkcjonalno-przestrzennej, o którym mowa w pkt 1 i 2, skutkuje wzrostem roli systemu komunikacji lokalnej w dostępności większości usług dla ludności.
3. Należy podjąć działania zmierzające do ograniczenia nadmiernego rozproszenia zabudowy (w tym określenie zasięgu obszarów urbanizacji) celem uwzględnienia ekonomicznego aspektu planowania zadań z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, w tym związanych z lokalizacją funkcji uciążliwych.
4. Jako narzędzie wdrażania gospodarki niskoemisyjnej należy stosować wielofunkcyjne struktury osadnicze w ośrodkach, gdzie koncentrować się będzie nowe zainwestowanie.
5. Należy wprowadzić regulacje planistyczne lokalizacji funkcji uciążliwych, w tym przemysłowych oraz instalacji OZE, celem ustalenia właściwych relacji przestrzennych między tymi funkcjami i terenami osadnictwa oraz innymi obszarami "wrażliwymi".

6. Lokalizacja siedlisk rolniczych w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej winna być dopuszczalna jako typowa dla historycznie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

## ROZDZIAŁ 3

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### 3.1. ELEMENTY ABIOTYCZNE

##### 3.1.1. Rzeźba terenu

Obszar gminy Belsk Duży cechuje się urozmaiconą rzeźbą terenu. Kształtowana była przez akumulacyjną i erozyjną działalność lądolodu zlodowacenia Warty i wód roztopowych podczas zaniku, a także procesy rzeczne i stokowe. Pod względem fizyczno-geograficznym obszar opracowania leży w obrębie dwóch mezoregionów, pomiędzy, którymi granica jest słabo widoczna w terenie (Kondracki, 2009):

Wysoczyzny Rawskiej wchodzącej w skład Wyniesień Południowomazowieckich i obejmuje 80% powierzchni gminy - stanowi staroglacjalną wysoczyznę bezzezierną, ukształtowaną w czasie deglacjacji zlodowacenia Warty, przekształcona w wyniku późniejszych procesów denudacyjno-erozyjnych, Równiny Warszawskiej wchodzącej w skład Niziny Środkowomazowieckiej i obejmuje 20 % powierzchni gminy - stanowi również staroglacjalną wysoczyznę bezzezierną.

Obszar leży na wysokości od 198,8 m n.p.m. w miejscowości Sadków Szlachecki w części północno-zachodniej do 134,5 m n.p.m. w części południowo-wschodniej w dolinie rzeki Kraski. Ogólnie rzeźna terenu maleje z północnego-zachodu na południowy-wschód. Największą powierzchnię gminy obejmuje zwarty płat wysoczyzny morenowej płaskiej znajdującej się pomiędzy Belskiem Dużym, Łęczeszycami, Kozietułami i Bądkowem. Wysoczyzna ta ma cechy rzeźby młodo- i staroglacjalnej - zdenudowanej, z widocznymi elementami rzeźby wewnątrz-wysoczynowej w postaci m. in. kemów, ozów i moren czołowych oraz dolinek denudacyjnych, niewielkich dolinek rzecznych, rynien subglacjalnych i zagłębień o różnej genezie. Wieloprzestrzenne, antropogeniczne zniekształcenia rzeźby występują w postaci wyrobisk eksploatacyjnych w miejscowości Jarocho (nieczynne) oraz Rębowola (czynne). Zmiany w ukształtowaniu powierzchni wynikają również z realizacji nasypów drogowych, ugniatania, wyrównywania gruntów pod budynki, placów, parkingów itp. W gminie często spotyka się wśród upraw sadowniczych także niewielkie sztuczne zbiorniki wodne lub zbiorniki powstałe przez pogłębienie naturalnych zagłębień terenu, służących regulacji stosunków wodnych w glebie. Ciekawym przykładem deformacji powierzchni terenu jest grodzisko pierścieniowe w Lewiczynie. Bardzo wyraźnie zaznacza się w rysunku poziomicowym. W krajobrazie niewidoczne, ze względu na pokrycie olszyną i gęstymi krzewami. Poniżej przedstawiono opis podstawowych form występujących na terenie gminy Belsk Duży w podziale na genezę pochodzenia.

Z naturalnych form ukształtowania powierzchni, należących do form lodowcowych, oprócz monotonnej w rzeźbie wysoczyzny morenowej płaskiej, występuje tu również wysoczyzna morenowa falista oraz niewielkie pagórki akumulacji szczelinowej i moren martwego lodu. Te ostatnie tworzą pojedyncze wzniesienia lub drobne grupy w części północnej gminy, o wysokości do kilkunastu metrów, łagodnie opadające w wysoczyznę. Do form wodnolodowcowych należą równiny sandrowe i wodnolodowcowe (w ogólności). Powstały w wyniku rozpadu lądolodu zlodowacenia Warty. Materiał je budujący jest niejednorodny. Ich powierzchnię stwierdzono na wysokości 130 - 150 m n.p.m. i nachylone są w kierunku północnym. Urozmaicheniem powierzchni równin są kemy. Występują w postaci pól kemowych na linii od południowego-wschodu (Maciejówka, Lewiczyn) i dalej na północny-zachód (Grotów, Karolówka, Belsk Duży, aż po Małą Wieś). Mają różny kształt od owalnych, przez eliptyczne do łukowych. Dobrze zachowane w postaci owalnych wniesień widoczne są w miejscowości Grotów. Ich wysokości względne oscylują pomiędzy 4 a 8 m. Tarasy kemowe towarzyszą na niewielkim

odcinku równin wodnolodowcowym. Odznaczają się wyraźne wyrównania powierzchni na wysokości od 135 do 138 m n.p.m. Do form równinnych należy także równia zastoiskowa. Występuje pomiędzy Łęczeszycami a Lewiczynem na wysokości 163 - 165 m n.p.m. Posiada eliptyczny kształt i rozmiary ok. 2,5 x 1,5 km. Ciekawą formą wodnolodowcową na terenie gminy był oz - forma w postaci wzdłużnego wału, ciągnąca się aż spod Grójca tzw. "Oz Grójecki". W obrębie obszaru opracowania znajdował się ok. 2 km odcinek formy. Całość miała długość ok. 8,5 km. Przy czym forma ta została w dużej części wyeksploatowana. Jedynie na niewielkich fragmentach zachowała się do czasów obecnych. Pomniejsze ozy znajdują się pomiędzy Ignacowem a Zaborówkiem oraz w okolicy Lewiczyna i Wola Starowiejska. Ich powstanie związane jest z rynnami subglacjalnymi lub obniżeniami o takiej pierwotnej genezie. Same rynny subglacjalne (polodowcowe) związane z procesami erozji wód pod powierzchnią lądolodu. Ich przebieg nawiązuje do przebiegu rzek podlódowcowych. Aktualnie w dnach rynien płyną współczesne ciek wodne. Ulegają zatem przekształceniom. Często wypełnione są utworami rzecznyymi. Posiadają charakterystyczny kręty przebieg z wyraźnymi odcinkami prostymi o kierunku ogólnym NW-SE.

Z form denudacyjnych w obrębie gminy w postaci megaform występują grzbiety wypiętrzeń strukturalnych w okolicy Wilczogóry. Stanowią je wyższe części wysoczyzny, w formie wyrównanych grzbietów międziodolinnych o wysokościach do 180 m n.p.m. Powstały na skutek wypiętrzeń osadów trzeciorzędowych i starszego czwartorzędu. Wokół nich występują równiny denudacyjne i stanowią formę przejściową do wysoczyzny polodowcowej lub stoków denudacyjnych i denudacyjno-erozyjnych. Powszechnie na terenie opracowania występują dolinki denudacyjne. Towarzyszą obniżeniom o niewielkim spadku poprzecznym. Uchodzą do dolin rzecznych lub rynien subglacjalnych. Okresowo lub stale płynie w nich woda. Formy stokowe wykształcone są w postaci stoków erozyjno denudacyjnych (charakterystyczne dla północnej części gminy związanej z układem dolinnym rzeki Jeziorki) oraz krawędzie erozyjne i długie stoki powstałe na skłonie wysoczyzny falistej, w strefie źródłiskowej rzeki Jeziorki.

Formy rzeczne w postaci den dolin rzecznych zazwyczaj nie przekraczają szerokości 100-150 m. Wyjątkiem jest fragment dna doliny rzeki Kraski, które między Widowem a Wilczym Targiem osiąga szerokość ok. 600 m. Dna dolin często wypełnione są materiałem humusowym tworząc równiny torfowe.

Jedynie na niewielkich obszarach w gminie rzeźba wpływa ograniczająco na rozwój zainwestowania. Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne za warunki utrudniające wznoszenie budynków uznaje się takie, gdzie spadek wynosi powyżej 6 %. Zlokalizowane są głównie w strefie krawędziowej dolin rzecznych rzeki Molnicy i Kraski, a także w obrębie wyrobisk poeksploatacyjnych.

### 3.1.2. Wody powierzchniowe

Teren gminy leży w obrębie dwóch zlewni II rzędu rzeki Pilicy i Jeziorki - lewostronnych dopływów Wisły. Przy czym zlewnia Pilicy obejmuje mniejszą, zachodnią i południową część gminy. Na terenie gminy naturalnymi ciekami wodnymi są:

- a) zlewnia Pilicy, dopływy Mogielanki i Dylówki: potok spod Rębowaoli, Rykolanka, potok spod Nowego Koziela (na granicy gminy), Borówka;
- b) zlewnia Jeziorki: Molnica, Dopływ Spod Odrzywołka, Dopływ Spod Gudzkowoli (na granicy gminy), Dopływ spod Belska Dużego, Dopływ spod Tartaczka, Kraska.

Na terenie gminy początek mają dwa dopływy Jeziorki: Molnica i Kraska. Pierwszy wypływa z miejscowości Rosochów, a szerokość jej koryta nie przekracza 1,5 m. Szerokość koryta rzeki Kraski również jest niewielka i wynosi do 2 m. Swoją początek bierze w miejscowości Mała Wieś. Posiada status głównej rzeki w gminie. Obydwa ciekai praktycznie na całej swej długości są uregulowane. Nie meandrują, posiadają status rzeki nizinnej, a po ich dnie wody wloką drobny piasek, są to ciekai drenujące wody spływające z wysoczyzn. Pozostałe ciekai wodne w obrębie gminy mają podobny charakter tzn. koryta cieków mają niewielkie szerokości, są uregulowane i rzadko posiadają naturalną obudowę w postaci zadrzewień i zakrzewień przywodnych.



Wody w ciekach wodnych mają dobry stan chemiczny. Zlewnie i doliny rzeczne są jednak bardzo przekształcone i ich potencjał ekologiczny jest umiarkowany, a stan ogólny zły. Jednolite części wód rzecznych Jezioroki od źródeł do Kraski oraz Mogielanki zagrożone są nieosiągnięciem celów środowiskowych tj. osiągnięcia dobrego stanu ekologicznego cieków i utrzymania co najmniej dobrego stanu chemicznego. Przyczyna to wpływ działalności antropogenicznej człowieka i brak rozwiązań technicznych dla osiągnięcia dla poprawy stanu.

*Tabela 3.1: Ocena stanu JCWP rzecznych*

nazwa JCWP	ocena stanu chemicznego	ocena stanu ekologicznego	ogólna ocena stanu	ocena ryzyka dla jednolitych części wód*
Jezioroka od źródeł do Kraski	dobry	umiarkowany	zły	zagrożony
Rykolanka	dobry	umiarkowany	zły	niezagrożony
Mogielanka	dobry	umiarkowany	zły	zagrożony
Czarna	dobry	umiarkowany	zły	zagrożona

*Źródło: Plan gospodarowania wodami na dorzeczu Wisły KZGW, Warszawa 2011, z aktualizacją z 2014 r.\*ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych wynikających z art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.*

Dla zlewni rzeki Jezioroki obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia 17/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jezioroki. Dotyczą głównie ograniczeń w retencjonowaniu i poborze wód powierzchniowych, który nie może powodować naruszenia przepływu nienaruszalnego. W przypadku realizacji nowych przegród na rzekach nakazują realizację infrastruktury umożliwiającej migrację ryb.

Na obszarze opracowania występuje wiele oczek wodnych, w których okresowo lub stale gromadzi się woda. Posiadają różną genezę:

- niewielkie naturalne zagłębienia bezodpływowe, często antropogenicznie pogłębione,
- zbiorniki wodne w dolinie rzecznej powstałe w zagłębieniach terenu oraz przez odcięcie zakola rzeki,
- niewielkie oczka wodne pogłębione sztucznie w miejscach podmokłych położonych w dolinach rzecznych;
- sztuczne zbiorniki wodne na rzekach przegradzających ich koryto;
- wyrobiska zawodnione powstałe przy wydobyciu kruszywa naturalnego.

Pierwsze z nich powstają zazwyczaj dla uregulowania stosunków wodnych w glebie. Z nich często czerpana jest woda na potrzeby nawadniania upraw sadowniczych. Zasilane są głównie przez spływ powierzchniowych z pól. Zazwyczaj nie posiadają naturalnej obudowy roślinnej w postaci zakrzewień i zadrzewień, a usytuowane są wśród upraw jabłoni. Ze względu na powyższe silnie narażone są na zakwitanie.

Niewielkie zbiorniki wodne w dolinach rzecznych są często pozostałością po rozwidleniach i meandrach. Posiadają często naturalną obudowę roślinną. Pod względem pojemności największe są zbiorniki powstałe po wydobyciu kruszywa naturalnego. Ich ściany są strome i wysokie na kilkanaście metrów. Podobnie jak oczka śródpolne mają tendencję do eutrofizacji.

Na podstawie przeprowadzonej powyżej ocenie stanu zachowania i jakości wód powierzchniowych należy wysnuć następujące wnioski:

- kierunek rozwoju gospodarczego gminy musi uwzględniać możliwość wystąpienia ograniczeń w dalszym zwiększaniu poboru wody w zlewni rzeki Jabłonicy;
- w gospodarce ściekami należy preferować systemy zbiorowe, z ograniczeniem systemów indywidualnych postaci szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- w strefie przyrodnej w dolinach rzecznych i wokół zbiorników wodnych należy tworzyć i chronić istniejące strefy buforowe w postaci trwałych zadrzewień i zakrzewień oraz łąk i pastwisk w celu ograniczenia spływu zanieczyszczeń z pól uprawnych;

4. w strefy krawędziowe rzek Molnicy i Kraski, gdzie spływ wód powierzchniowych przeważa nad infiltracją, winno wyłączyć się z możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących wpłynąć na pogorszenie jakości wód powierzchniowych, w tym w tym przydomowych oczyszczalni ścieków.

### 3.1.3. Wody podziemne

Na terenie opracowania głównym poziomem użytkowym są śródglinowe warstwy wodonośne w osadach czwartorzędu. Warstwa wodonośna zalega na głębokości od 15 do 50 m. Charakter zwierciadła na przeważającym obszarze ma charakter naporowy. Utworami napierającymi są w szczególności gliny. Poziomami podrzędnymi są położone powyżej warstwy czwartorzędowe często śródglinowe i nieciągłe lub poniżej trzeciorzędowe. Wydajność studni wierconych w utworach czwartorzędowych jest bardzo zmienna i wynosi od niespełna 10-30 m<sup>3</sup>/h w części północnej gminy do ponad 70 m<sup>3</sup>/h w okolicy wsi Łęczeszycze, Józefów i Kozietuły, gdzie są najdogodniejsze warunki hydrogeologiczne.

Drugim poziomem wodonośnym są utwory porowe i szczelinowo-porowe kredy górnej wykształconych w postaci wapieni marglistych, piaszczyste, nieujmowane na obszarze opracowania. Strop warstwy wodonośnej występuje na głębokości 50 m, a nawet niżej poniżej 100 m. Wydajność kredy górnej najczęściej zawiera się pomiędzy 30-50 m<sup>3</sup>/h.

**Tabela 3.2: Podstawowe parametry czwartorzędowych ujęć wody (Źródło: Program ochrony środowiska dla Gminy Belsk Duży na lata 2008 - 2011 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2012 – 2015)**

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj ujęcia	Pobór
1	Łęczeszycze	wodociąg miejski	305 m <sup>3</sup> /d
2	Łęczeszycze	ujęcie przemysłowe PPHU "Alpex"	25 m <sup>3</sup> /d
3	Belsk Duży	ujęcie przemysłowe OSM Belsk w Belsku Dużym	60 m <sup>3</sup> /d
4	Rożyce	ujęcie komunalne	706 m <sup>3</sup> /d

Zmiany wywołane czerpaniem wody do celów przemysłowych czy komunalnych nie są rozległe. Nie wykraczają poza obszar określony w pozwoleniach wodnoprawnych dla poszczególnych studni. Gmina znajduje się w obrębie dwóch jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) nr 65 i 73. Stan ilościowy jak i jakościowy wody jest tu dobry. Aktualnie pobór wody zarówno w obrębie JCWPd nr 65 jak i 73 są dużo niższe niż zasoby, przy czym zasoby lokalnie w obrębie poszczególnych zlewni dyspozycyjnych są zróżnicowane.

**Tabela 3.3: Ocena stanu JCWPd (Źródło: Program wodno-środowiskowy kraju, Warszawa 2010)**

Nr JCWPd	Ocena stanu		Ocena ryzyka	Zasoby m <sup>3</sup> /d	Wykorzystanie zasobów w %
	ilościowego	chemicznego			
65	dobry	dobry	niezagrożony	389 223	27,7
73	dobry	dobry	niezagrożony	274 088	6,8

Na terenie gminy pozostającej w zlewni rzeki Jeziorki i jednocześnie w zasięgu JCWP nr 65 istnieją ograniczenia w poborze wód podziemnych w związku z Rozporządzeniem 17/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jeziorki. Wynika to z zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych dla przedmiotowej zlewni. Szczegółowe analizy sporządzone na potrzeby rozporządzenia wykazały również deficyt na poziomie 3 048 m<sup>3</sup>/d zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych w zlewni bilansowej Molnicy od źródeł do ujścia do Kraski, obejmującej północną część gminy. W celu ochrony ilościowej wód podziemnych przyjęto też, że woda do celów przemysłowych (oprócz przemysłu spożywczego i farmaceutycznego) oraz do celów rolniczych (w tym napełniania stawów, nawodnień upraw itp.) winna być czerpana w pierwszej kolejności z wód powierzchniowych.

Wszystkie aktualnie funkcjonujące komunalne ujęcia wody znajdują się poza zasięgiem zlewni, której dotyczy ww. Rozporządzenie. W obrębie zlewni rzeki Jeziorki usytuowane są natomiast ujęcia przemysłowe dla przemysłu spożywczego. Jednocześnie dla żadnego z ujęć nie zidentyfikowano leja depresyjnego, będącego wynikiem trwałego obniżenia się wód w warstwie wodonośnej. Aktualnie jednak wszystkie nowe pozwolenia wodnoprawne, w tym te związane z realizacją nowych inwestycji będą wydawane z uwzględnieniem zasad Rozporządzenia. Ograniczenia w

*poborze wód podziemnych mogą, zatem zaistnieć w szczególności w północnej części gminy w zlewni Molnicy od źródeł aż po ujście do Kraski.*

#### 3.1.4. Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym gmina Belsk Duży leży w obrębie Niecki Brzeżnej na styku dwóch odcinków lubelskiego (część południowa) i warszawskiego (część północna). Granicę tych dwóch jednostek wyznacza uskok przesuwaczy Grójca i dalej jego przedłużenie Tomaszów-Nowe Miasto, przecinający gminę z północnego-wschodu na południowy-zachód. Część warszawska niecki tzw. blok Grodziska, stanowi synklinę.

Cały obszar opracowania pokryty jest w sposób ciągły utworami czwartorzędu. Zalegają one na utworach neogenu. W części południowej są to miocenijskie piaski oraz piaski ilaste i piaski pyłowe występujące na wysokościach od 70 do 90 m n.p.m. W części środkowo-wschodniej utwory neogenu zostały rozdzielone na miocenijskie: piaski i iły oraz zalegające na nich utwory miocenijsko-pliocenijskie: iły, iły piaszczyste, piaski oraz piaski ilaste i piaski pyłowe. W części północnej i północno-zachodniej nawet do wysokości 140 m n.p.m. występują już tylko miocenijsko-pliocenijskie iły, iły piaszczyste i mułki. W otworach badawczych w gminie Belsk Duży utwory starsze nie zostały nawiercone. Na terenach sąsiednich ich spąg znajduje się na głębokości ok. 30-40 m n.p.m. i wykształcony jest w postaci margli.

Utwory czwartorzędowe posiadają różną miąższość, która zależy od położenia: w miejscach gdzie utwory neogenu występują wyżej tam pokrywa czwartorzędowa jest cieńsza, w obrębie wysoczyzn wynosi średnio 45 do 55 m, lecz w okolicy Belska Dużego wynosi nawet 105 m.

#### Pod względem litologii czwartorzęd wykształcony jest jako:

- **gliny zwałowe, gliny piaszczyste, miejscami piaski pyłowe, lodowcowe, gliny piaszczyste, miejscami piaski pyłowe, lodowcowe na glinach zwałowych** - występują najpowszechniej na terenie całej gminy w dużych zwartych płatach, powstały w wyniku nasunięcia się lądolodu na cały obszar. Jest to skała zasadniczo niewodonośna i nieprzepuszczalna, gdzie spotyka się soczewki wodonośnych piasków. W różnych profilach stwierdzono liczne zaburzenia strukturalne. Występują w bardzo różnej miąższości od 1 do 4,5 m. Stanowią grunty nośne, spójne, w większości zwarte, półzwarte i twardoplastyczne. Pochodzą z dwóch okresów zlodowacenia Odry i zlodowacenia Wisły.
- **mułki i iły zastoiskowe, mułki i mułki piaszczyste zastoiskowe, mułki i piaski oraz piaski pyłowe wodnolodowcowe, mułki i piaski tarasów kemowych** - mają genezę zastoiskową, ich miąższość zazwyczaj wynosi ponad 4,5 m. Datowane są na okres zlodowacenia Warty. Stanowią grunty spójne, które pod wpływem wody upłynniają się i uplastyczniają. Zawodnione stanowią grunty słabonośne.
- **piaski i mułki deluwialne, piaski i mułki deluwialne na glinach zwałowych** - osady deluwialne pochodzące ze zmywów powierzchniowych. Należą do czwartorzędu nierozdzielonego. Ich miąższość wynosi do 3 m, a na stokach 1,5 m. Często występuje w nich warstwowanie, z wkładkami substancji organicznych. Stanowią grunty luźne, zagęszczone, średnio-nośne.
- **piaski, mułki, żwiry i gliny zwałowe ozów** - ich geneza datowana jest na zlodowacenie Warty, występują w formie wzdłużnych wałów w okolicy Jarochowa, Oczesałów i Lewiczyna. Powstały w wyniku akumulacji w głębokiej rynnie eworsyjnej. Zasadnicze jądro ozu tworzą żwiry i piaski przy bardzo niewielkim udziale pyłów. W kolejnych seriach zdecydowanie dominują piaski, a w ostatnich seriach wzrasta ilość frakcji gruboziarnistej i pyłowej. Utwory luźne, mało zagęszczone, średnio-nośne.
- **piaski i mułki, miejscami żwiry kemów** - utwory występują dość powszechnie na obszarze gminy. W większości są utworami fluwioglacjalnymi, od drobno do gruboziarnistych. W miejscowości Kusy kemę zbudowane są z zaglinionych, brązowych piasków gruboziarnistych ze żwirami drobnoookruchowymi o miąższości do 6 m. Stanowią grunty w większości luźne i średniozagęszczone. Stanowią grunty średnio-nośne.
- **piaski i piaski ze żwirami wodnolodowcowe, piaski i piaski ze żwirami wodnolodowcowe na glinach zwałowych** - datowane na zlodowacenie Warty. Powstałe przez akumulację wodnolodowcową przed czołem lądolodu.



Budują płaskie równiny i występują płatami na wysoczyźnie. Reprezentowane są najczęściej przez żółte, żółto-szare i szare piaski średnio i drobnoziarniste, rzadziej gruboziarniste, z wkładami żwirów. Stanowią grunty nośne, o prostych warunkach budowlanych.

- **piaski pyłowate zwietrzelinowe (eluwialne) na glinach zwałowych** - powstały w czasie zlodowacenia Warty na skutek wietrzenia mrozowego w klimacie peryglacjalnym. Występują powszechnie na obszarze opracowania. Ich miąższość jest niewielką do maksymalnie 2 - 2,5 m. Podścielane gliną stanowią grunty nośne.

#### Pod względem litologii holocen wykształcony jest jako:

- **piaski i mułki deluwialno-rzeczne, piaski i mułki deluwialno-rzeczne na glinach zwałowych** - są to utwory współcześnie tworzące się jako osady dolinek denudacyjnych i rzecznych o okresowym przepływie. Wykształcone są pod wpływem procesów stokowych (spłukiwanie, zmywanie) jak również rzecznych. Najczęściej są to piaski szare średnio - i drobnoziarniste z rozproszoną substancją organiczną. Ich miąższość średnio wynosi 1 - 2 m. Są materiałem niewodonośnym. Stanowią grunty nieskonsolidowane, o dużej ściśliwości i zróżnicowanych parametrach geotechnicznych, i o niekorzystnych warunkach dla budownictwa.
- **piaski humusowe i namuły den dolin, zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych** - występują w okolicy miejscowości Wilczy Targ, w miejscu poszerzenia doliny rzeki Kraski. Wykształcone są jako szare piaski drobno i średnioziarniste, z dużą ilością substancji humusowej w rozproszeniu oraz szare i ciemne mułki. Ich miąższość wynosi od 2 do 3 m. Powstają na skutek akumulacji mineralno-organicznej w zagłębieniach terenu.
- **piaski i mułki, miejscami żwiry rzeczne tarasów zalewowych 1 -3 m n.p.m.** - wypełniają dno doliny rzeki Kraski na odcinku od Lewiczyna po Wilczy Targ oraz jej dopływów. Wykształcone są w postaci piasków średnio i drobnoziarniste z wkładkami gruboziarnistych i żwirów, a także siwych mułków. W okolicy Grotowa nawiercone osady mają miąższość 6 m. Stanowią grunty słabonośne, o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków, z wysokim poziomem występowania wód gruntowych.
- **torfy i namuły torfiaste** - stwierdzone w rynnowych odcinkach rzeki Kraski. Najczęściej występują tu niskie torfy turzycowe i trzcinowe z wkładkami namułów torfiastych. Posiadają miąższość do 2,5 m. Miejscami torfy przewarstwione są gytiami z fragmentami muszli lub fragmentami roślin. Stanowią grunty słabonośne.

Większość obszaru gminy posiada korzystne warunki posadowienia gruntów (grunty nośne i średnionośne). Wiąże się to z występowaniem utworów wodnolodowcowych i lodowcowych w postaci, glin, piasków ze żwirami o różnej granulacji. Grunty słabonośne występują w postaci mułków i iłów zastoiskowych oraz holocenijskich utworów den dolin i zagłębień dolinnych (piasków, mułków, namułów).

#### 3.1.5. Gleby

Pod względem genetycznym na obszarze gminy dominują gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne wytworzone na utworach glin, piasków zglinionych i iłów. Stanowią 80% wszystkich powierzchni gleb podlegających klasyfikacji. Odczyn kwaśny zazwyczaj utrzymuje się górnej części profilu, podczas gdy poniżej posiadają odczyn prawie obojętny. Spotyka się też gleby słabokwaśne w całym profilu. Posiadają tzw. poziom ługowania, gdzie składniki mineralne przemywane są w głąb. Ich żyzność jest bardzo zmienna i zależy w dużej mierze od kultury rolniczej. Posiada klasy od II do V i zazwyczaj średnią odporność na suszę.

Drugim najczęściej spotykanym typem gleby na terenie gminy zajmują gleby bielcowe i pseudobielcowe, wykształcone na gruntach lekkich. Są to zazwyczaj gleby kwaśne o wyraźnym poziomie przemywania, skąd składniki mineralne przepłukiwane są w głąb. Stanowią gleby ubogich klas.

Trzecim typem gleb najczęściej występujących w gminie Belsk Duży są czarne ziemie. Wykształcone zostały na piaskach gliniastych, glinach i iłach późnoplejstocenijskiego i holocenijskiego w zagłębieniach terenu z wysokim poziomem wód gruntowych (tzw. gleby hydrogeniczne). Często bezpośrednio na skale macierzystej leży dobrze wykształcony poziom próchniczny o barwie czarnej lub bardzo ciemnoszare. Ich naturalne pH jest obojętne, ale wykazuje tendencję do lekkiego kwaśnienia. Czarne ziemie na terenie gminy występują w dwóch podtypach: właściwych deluwialne, których poziom próchniczny może wynosić nawet 40 do 60 cm zaliczane od II i III klasy bonitacyjnej oraz czarne ziemie zdegradowane i

szare o odczynie kwaśnym z zaburzeniami stosunków wodnych oraz mniejszą ilością składników pokarmowych. Te ostatnie często zaliczane są do 9 kompleksu lub wchodzi w skład użytków zielonych 2z.

W dolinach rzecznych występują mady. Powstały na skutek działania wód płynących. Posiadają charakterystyczne poprzeczne warstwy. Poszczególne warstwy różnią się od siebie kolorem, zawartością próchnicy, strukturą granulometryczną i miąższością, ponieważ pochodzi z innego okresu roztopów. W większości należą do użytków zielonych 2z.

Występują tu również czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Powstają na piaskach gliniastych, glinach i iłach pochodzenia. Powstały w zagłębieniach terenu w warunkach silnego uwilgotnienia. Posiadają często zaburzone stosunki wodne są zbyt uwodnione lub przesuszone.

Gleby torfowe i murszowo-torfowe obejmują trzy niewielkie obszary. Powstają głównie na torfach niskich, przy udziale materiału ilastego. Przeznaczone są głównie pod użytki zielone, w mniejszym stopniu pod pastwiska. Innym typem gleby powstałym w warunkach dużego uwodnienia lub trudnego przesiąkania i warunkach beztlenowych jest gleba glejowa, w tym gleby glejowe aluwialne. Charakterystyczną cechą w profilu gleby to niebiesko zielonkawa warstwa gleju. Użytkowane są głównie jako użytki zielone.

Powszechnie na terenie gminy występują również gleby murszowo-mineralne i murszowate. Są to gleby mineralno-organiczne, które zawierają min. 20% materii organicznej w przypadku gleb murszowo-mineralnych oraz 10-20% w przypadku gleb murszowatych. W części powstały w wyniku przekształcenia tj. osuszenia i spopielenia gleb bagiennych. Zlegają najczęściej na piaskach, a ich poziom próchniczny pomimo, iż dość wysoki (do 30 cm) nie jest zasobny w składniki mineralne. Jako gleby bardzo lekkie są bardzo podatne na suszę.

*Tabela 3.4: Typy genetyczne gleb w obrębie gminy Belsk Duży (Źródło: opracowanie własne na podstawie Mapy glebowo-rolniczej 1: 25 000 Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny)*

Lp.	Typ genetyczny gleby	Procentowy udział
1	Bw Gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne	49,03
2	A gleby bielcowe i pseudobielcowe	38,90
3	Dz Czarne ziemie zdegradowane i gleby szare	5,34
4	Dd Czarne ziemie właściwe deluwialne (namyte)	3,8
5	F Mady	1,63
6	E Gleby mułowo-torfowe i torfowo-mułowe	0,78
7	M Gleby murszowo-mineralne i murszowate	0,32
8	D Czarne ziemie właściwe	0,21
suma		100

Gleby w gminie w ogromnej przewadze posiadają słabą podatność na erozję, zarówno wietrzną jak i wodną. Zjawisko erozji wietrznej dotyczy gruntów piaszczystych, bez okrywy roślinności wysokiej czy zadarnienia lub gleb piaszczystych wyniesionych nad poziom terenu w kemach czy ozach, w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Najwyższy 4 stopień zagrożenia erozją wietrzną dotyczy gruntów o łącznej powierzchni ok. 68 ha, co stanowi 0,6 % powierzchni gminy. Na erozję wodną narażone są grunty w obrębie stoków doliny rzeki Kraski oraz Molnicy. W skali 1 do 4 na 3 średni stopień zagrożenia erozją wodną narażone są grunty o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha, co stanowi 0,02 % powierzchni gminy.

Ze względu na stopień przekształcenia mechanicznego w gminie wyznaczono niewielkie obszary, które mogą wymagać rekultywacji ze względu na stan gleby. Znajdują się w miejscowości: Sadków Duchowny, Bartodzieje, Rębowola, Grotów, Lewiczyn, Anielin i Belsk Mały. Przy czym aktualnie grunty te nie widnieją w odpowiednim rejestrze prowadzonym przez Starostę Grójeckiego.

Dla zachowania rolniczego charakteru obszaru opracowania należy dążyć do ochrony gleb najwyższych klas bonitacyjnych przed nierolniczym przeznaczeniem. Poza produkcyjną funkcją gleby winny być również chronione funkcje retencyjne. Duże znaczenie mają tu gleby pochodzenia organicznego, które aktywnie wiążą wodę: mułowo-torfowe i torfowo-

mułowe, murszowo-mineralne i murszowate, torfowe i murszowo-torfowe. W związku z powyższym ww. gleby winno się użytkować jako łąki i pastwiska, bez możliwości ich przekształcenia w grunty orne.

### 3.1.6. Klimat

Według podziału klimatycznego Polski R. Gumińskiego gmina Belsk Duży położona jest w obrębie VIII środkowej dzielnicy rolniczo-klimatycznej, w jej części chłodniejszej. Charakteryzuje się najmniejszą w skali kraju roczną sumą opadów około 350 mm. Większość przypada na okres letni. Opady letnie różnią się od opadów zimowych natężeniem i długością trwania. Latem są one przeważnie krótkotrwałe, lecz o dużym natężeniu, zimą natomiast długotrwałe, o niewielkim natężeniu. Czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi 70-80 dni w roku i przypada na miesiące od listopada do kwietnia, najczęściej na styczeń i luty. Pokrywa śnieżna nie utrzymuje się stale ze względu na odwilże. W regionie tym mgły występują stosunkowo rzadko (przez mniej niż 40 dni w roku).

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi tu około 8-10°C. Przy czym cieplejsza jest północno-zachodnia część gminy. Najwyższe średnie temperatury notowane są w lipcu (18-19°C), a najniższe w styczniu (od -3 do -4°C). Najcieplejszymi miesiącami w roku są czerwiec, lipiec i sierpień. W miesiącach tych obserwowane są najwyższe temperatury maksymalne i największa ilość dni gorących (z temperaturą maksymalną powyżej 25°C). Najzimniejszymi miesiącami są styczeń i luty. W miesiącach tych notowane są najniższe średnie temperatury minimalne oraz najwyższa liczba dni mroźnych i bardzo mroźnych. Stosunkowo wysoka średnia roczna amplituda temperatur na poziomie 21 - 22°C świadczy o wpływach klimatu kontynentalnego.

Okres wegetacyjny (liczba dni ze średnią temperaturą dobową powyżej 5°C) trwa na obszarze gminy około 230. W okresie tym średnia temperatura wynosi ok. 16°C. W roku liczba dni z przymrozkiem wynosi 100. Dni mroźne (temp. max. większe równe - 10°C) obserwuje się sporadycznie, głównie w grudniu, styczniu i lutym.

Na obszarze gminy Belsk Duży wiatry wieją w ciągu roku ze średnią prędkością 3 - 4 m/s. Przeważają wiatry z kierunku zachodniego, których średnie prędkości są największe oraz z sektora północnego występujące częściej w okresie wiosennym i letnim. Stosunkowo często notowane są cisze atmosferyczne - średnio 10-15% przypadków w ciągu roku. Średnie roczne zachmurzenie wynosi około 5,7 w dziesięciostopniowej skali. Wynik ten jest niższy niż średnia dla kraju, co sprzyja korzystnym warunkom aerosanitarnym. Największe zachmurzenie w przebiegu rocznym obserwowane jest od listopada do lutego, z maksimum w listopadzie, natomiast najniższe w czerwcu i we wrześniu.

Od wielkości zachmurzenia ogólnego nieba zależne jest usłonecznienie rzeczywiste, czyli rzeczywista suma godzin słonecznych w ciągu doby. Dla obszaru gminy, podobnie jak dla większości kraju, wynosi ono 4,0 - 4,5 godz. Usłonecznienie względne, rozumiane jako stosunek usłonecznienia rzeczywistego do maksymalnie możliwego w danym miejscu, w ciągu roku wynosi tu średnio 34 - 36% i jest nieco niższy niż średnia dla Polski (około 40%). Analizowany obszar cechuje się stosunkowo małą liczbą dni z burzą (10-20 dni) oraz niewielką liczbą dni z mgłą (poniżej 40).

Powyższe dane określają ogólne warunki klimatyczne panujące na obszarze gminy Belsk Duży. Lokalnie warunki te są modyfikowane m.in. przez: rzeźbę terenu, głębokość zalegania wód gruntowych, rodzaj podłoża czy szaty roślinnej.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż na większości obszaru objętego opracowaniem panują dobre warunki klimatyczne do rozwoju zabudowy. Wyraźnie gorsze warunki związane są głównie z układem dolin rzecznych, gdzie płytkie zaleganie wód gruntowych powoduje występowanie częstszych przymrozków, mgieł oraz stagnację zanieczyszczeń, które winny być wyłączone z zainwestowania budynkami.

---

## 3.2. ELEMENTY BIOTYCZNE

### 3.2.1. Lasy

Pod względem administracyjnym lasy należą do Nadleśnictwa Grójec. Większość, ok. 90 % lasów w gminie stanowią własność Skarbu Państwa. Zgrupowane są głównie w dwóch największych kompleksach:

- w północnej części gminy - kompleks Modrzewina w miejscowości Mała Wieś,
- w południowej części - kompleks Łęczeszycze.

Pomniejsze zwarte kompleksy występują również w Tartaczku, Lewicynie, i Oczesałach. Pozostałe stanowią niewielkie prywatne lasy rozproszone na całym obszarze. Występuje tu ograniczona liczba siedlisk świeżych i podmokłych. Znacząco dominującymi jest jednak las świeży na wysoczyźnie. Olsy i łęgi związane są z niewielkimi ciekami wodnymi w południowej części gminy oraz w dolinie rzeki Kraski. Szczegółowo występują tu następujące siedliska:

- **Las świeży (Lśw)** - siedliska żyzne i bardzo żyzne, świeże. Występują na glinach zwałowych, piaskach pylastych zalegających na glinach zwałowych na glebach brunatnych. Panującym gatunkiem jest tu dąb i grab. Występuje tu również modrzew.
- **Las mieszany świeży wilgotny (LMśw)** - typ lasu sosnowo-dębowego lub dębowo-sosnowego, siedlisko średnio żyzne, świeże, z głębokim poziomem wody gruntowej. Na omawianym terenie we wszystkich wydzieleniach gatunkiem panującym jest grabem i dębem. Zajmuje niewielką powierzchnię wydzieleń w części południowej gminy.
- **Las wilgotny (Lw)** - obejmuje siedliska żyzne i bardzo żyzne wilgotne. Występuje na glinach zwałowych, piaskach gliniastych i piaski gliniaste. Głównymi gatunkami są tu grab i dąb.
- **Ols (Ol)** - siedliska żyzne i bardzo żyzne, bagienne, powstaje w warunkach utrudnionego odpływu wód. Występują na glebach bagiennych, z torfem niskim lub murszem. Spotykane są na obrzeżach łąk i pastwisk oraz w dolinach rzecznych. Woda zalewa teren okresowo lub stale. Posiada zazwyczaj typową strukturę kępową. Siedlisk olsów charakteryzuje się dużym bogactwem dna lasu. Gatunkiem główny jest tu olsza czarna.
- **Ols jesionowy (OIJ)** - Zajmuje siedliska żyzne, bagienne, z bardzo płytką lub płytką, ruchomą wodą gruntową o odczynie obojętnym lub zasadowym. Siedlisko to często stanowi przejście do lasu wilgotnego; nie wytwarza się jednak typowa dla olsu struktura kępowa. Występują na glebach zasobnych bagiennych, organicznych i organiczno-mineralnych mułowo- lub murszowo-glejowych oraz mułowo-murszowych. Woda utrzymuje się tu na powierzchni przez większą część w roku. Gatunkami głównymi są jesion i olsza czarna.
- **Bór mieszany świeży (BMśw)** - typ siedliskowy lasu występujący na całym niżu, głównie na utworach polodowcowych, na glebach ubogich - bielicowych. Skałą macierzysta są tu głównie piaski o różnej granulacji. Zajmują niewielką powierzchnie gruntów w północnej części gminy, przy granicy z gminą Pniewy. Gatunkiem panującym jest tu głównie sosna ale również i brzoza, dąb oraz jałowiec.

Rośliny chronione, występujące pospolicie na gruntach leśnych to: rokitnik pospolity (*Pleurozium schreberi*), konwalia majowa (*Convallaria majalis*), kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), a z chronionych mszaków występują tu Widłoząb rodzaj *Dicranum* sp.

### 3.2.2. Zadrzewienia i parki

Istotnym elementem środowiska biotycznego są zadrzewienia. Rola zadrzewień jest następująca:

- tworzenie ekotonów czyli stref przejściowych pomiędzy zbiorowiskami leśnymi, polnymi, uznawane za jedne z najbogatszych stref pod względem bioróżnorodności;
- hamowanie prędkości wiatru średnio o 15% - 26%, maksymalnie 50% - 70%,
- ograniczenie strat wody w skutek parowania z gleby średnio o 25%, co wpływa na łagodzenie wysychania gleby latem, a zimą jej przemarzania,
- zwiększenie wilgotności powietrza w warstwie przygruntowej, czyli zwiększenie kondensacji pary wodnej w roślinach i na ich powierzchni oraz w glebie, także dzięki większej ilości opadów poziomych,
- ograniczenie erozji wietrznej,

- ograniczenie parowania i odpływu wody w czasie suszy latem,
- ograniczenie erozji wodnej czyli spływu powierzchniowego wody na korzyść podziemnego co jest szczególnie ważne w terenie pofałdowanym,
- zwolnienie tempa topnienia śniegu wiosną około 5%,
- zmniejszenie dobowych amplitud temperatury powietrza w tym częstości występowania przymrozków wiosną,
- podwyższenie temperatury gleby do głębokości 20 cm średnio o 0,2 st. C,
- ograniczenie przemieszczania się z jednych pól na inne niepożądanych związków chemicznych będących następstwem stosowania nawozów mineralnych oraz pestycydów.

W obrębie obszaru opracowania można wyróżnić następujące rodzaje zadrzewień:

1. zadrzewienia przywodne i dolinne - wzdłuż rzek, pomniejszych cieków wodnych i zbiorników wodnych.;
2. zadrzewienia śródpolne tworzące kępy lub pasy wśród pól i użytków zielonych;
3. zadrzewienia wokół zabudowań - przy budynkach mieszkalnych i gospodarczych;
4. zadrzewienia parkowe tworzące parki i cmentarze.

Pierwszy typ zadrzewień występuje głównie wzdłuż rzeki Kraski, jednak nie na całym jej przebiegu. Pozostałe ciek wodne praktycznie nie posiadają lub występują w postaci bardzo wąskich pasm obudowy w postaci zadrzewień i zakrzewień. Większość zbiorników wodnych na wierzchołkach również nie posiada naturalnej obudowy roślinnej.

Ze względu na sadowniczy charakter na terenie gminy praktycznie nie ma typowych zadrzewień śródpolnych na tzw. miedzach.

W granicach opracowania znajdują się 4 zabytkowe parki:

- **park z XVIII w. w zespole pałacowo-parkowym w miejscowości Mała Wieś** - stanowi własność prywatną i nie jest ogólnodostępny. Park był kilka razy przeprojektowywany. Początkowo był to ogród szpalerowy typu francuskiego, następnie około 1825 r. przekomponowano go w stylu krajobrazowym z zachowaniem ogrodu francuskiego od strony północnej. Następne zmiany wprowadzono w 1960 r.;
- **park z 1 poł. XIX w. w miejscowości Oczesały** - aktualnie park na większości terenu ma charakter leśny. występuje tu wiele gatunków drzew, dominuje jednak jesion. Nowe nasadzenia zrobione są głównie z sosny. Stanowi własność prywatną i nie jest ogólnodostępny.
- **park z przełomu XVII i XVIII w. w miejscowości Odrzywołek** - park jest ogólnodostępny. Prowadzi do niego od południa aleja jesionowa. Posiada charakter leśny. Brak widocznych założeń parkowych. Różnorodny skład roślinności wysokiej: jesion wyniosły, modrzew polski, klon zwyczajny, grab, sosna zwyczajna.
- **park z 1 poł. XIX w. w miejscowości Rębowola** - park jest własnością prywatną i nie jest ogólnodostępny. Park ma aktualnie charakter parku krajobrazowego z wypiełgowanym trawnikiem i nowymi nasadzeniami. W części zagospodarowany jest na sad. Na obrzeżach parku dominują następujące gatunki drzew: lipa, kasztanowiec, robinia akacjowa, a także jesion i topola osika.

### 3.2.3. Zbiorowiska łąkowe i szuwarowo-torfowiskowe

Łąka i pastwiska w gminie zajmują niewielką powierzchnię 241,24 ha (GUS, Spis rolny z 2011 r.), co stanowi niewiele ponad 2 % jej powierzchni. W części, głównie w dolinie Rykolanki, użytki zielone przeznaczone są pod sady. Łąki i pastwiska związane są wyłącznie z dolinami cieków wodnych Kraski, jej dopływu spod Belska Dużego i Molnicy. Pod względem siedliskowym to głównie łąki wilgotne, których zmiana na grunt rolny ze względu na warunki wodne jest nieopłacalna.

Zbiorowiska roślinności szuwarowo-torfowiskowej związane są głównie z doliną rzeki Kraski. Spotykany tu głównie szuwar z trzciną pospolitą i pałąką. Szuwały i roślinność wodna występuje również w zbiornikach wodnych powstałych po wydobyciu kruszywa naturalnego.

### 3.2.4. Fauna

Najcenniejszymi faunistycznie obszarami w gminie są kompleksy leśne. Z saków na terenie gminy występują niewielkie gryzonie, zajęczaki i drapieżniki jak kret, łasica, jeż zachodni, wiewiórka, ryjówka. Regularnie w lasach wzrasta pogłowie zwierząt takich jak: łoś, jeleń, sarna i dzik. Najszybciej rośnie pogłowie saren. W latach 2004-2013 zwiększyło się o 87%. Z nietoperzy w 2011 r. zaobserwowano: nocka rudego (*Myotis daubentonii*), nocka orzęsionego (*Myotis emarginatus*), mroczka późnego (*Eptesicus serotinus*), borowca wielkiego (*Nyctalus noctula*) i/lub borowiaczka (*Nyctalus leisleri*), nocka łydkowłosego (*Myotis dasycneme*) i/lub nocka Brandta/wąsatka (*Myotis brandtii*) /*Myotis mystacinus*) („Opracowania chiropterologicznego dla Gminy Belsk” K. Janik, 2011). Spotykane są głównie wewnątrz lasu, na terenie zabytkowych parków, jak również nad zbiornikami i oczkami wodnymi i zabytkowymi alejami drzew.

Z owadów występujących często spotykane są tu biegacze, tęcznik liszkasz, tęcznik mniejszy trzmiele. Z płazów spotykane są gatunki ropuch: szara i zielona, żaba jeziorkowata, żaba trawna, żaba śmieszka, żaba wodna. Z gadów występują tu: jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, padalec zwyczajny, zaskroniec zwyczajny. Jednocześnie las i pogranicze polno-leśne i leśno-parkowe to bogactwo ornitologiczne. Z opracowania sporządzonego w 2011 r. wynika, iż na terenie gminy zidentyfikowano 81 gatunków ptaków, z czego 55 z nich gniazduje tu na pewno, a kolejne 16 gniazduje prawdopodobnie. Są to zarówno gatunki leśne jak dzięcioły, mysikrólik, pleszka, świstunka leśna, jak również związane z zbiorowiskami wodno-łukowymi w dolinach rzecznych.

Ze względu na wysoki stopień przekształcenia koryt rzecznych, słaby stan jakościowy i ilościowy wody, rzeki i cieki wodne w gminie nie przedstawiają obecnie dogodnego siedliska dla rozwoju i bytowania ichtiofauny.

Z zainwestowania ze względów na bioróżnorodność i funkcje stref ekotonowych z zainwestowania winny być wykluczone:

- zadrzewienia i zakrzewienia przyleśne,
- zadrzewienia śródpolne;
- zadrzewienia przywodne;
- łąki i pastwiska w dolinach rzecznych, w szczególności w strefach krawędziowych rzeki Molnicy i Kraski.

---

## 3.3. WYMOGI OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 3.3.1. Wymogi ochrony środowiska

#### I. Wymogi związane z zagrożeniem stanu atmosfery i klimatu akustycznego

Zmiany w atmosferze powodowane są antropogenezą środowiska polegającą na emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz hałasu do atmosfery w warunkach zmniejszonej zdolności samooczyszczania się powietrza, na skutek przekształcenia na części obszaru gminy naturalnych zbiorowisk roślinnych o dużej aktywności ekologicznej w kultury rolnicze i tereny budowlane.

Źródłem zanieczyszczeń atmosfery są:

- **ciągi komunikacyjne** - w szczególności droga krajowa nr 7 przebiegająca w części wschodniej oraz drogi wojewódzkie nr 728 i 725. Najbardziej ruchliwym odcinkiem drogi wojewódzkiej jest odcinek 728 z Grójca do Belska Dużego, gdzie średni dobowy ruch wynosi 15 580 aut. Na odcinku Belsk Duży w stronę Końskich ruch ten zmniejsza się o około 40% i wynosi 9864. Droga nr 725 generuje ruch ok. 4 093 aut na dobę. Zgodnie z pomiarami z 2015 r. droga krajowa nr 7 ma natężenie ok. 30 845 aut na dobę i jest to jeden z największych wyników w województwie. Oprócz zanieczyszczeń pyłowych drogi są także silnym źródłem hałasu i wibracji. Aktualnie, zgodnie z prawem mapa akustyczna wykonana jest jedynie dla drogi krajowej nr 7 jako dla drogi, na której ruch samochodowy wynosi więcej niż 3 000 0000 samochodów rocznie. Obowiązująca została sporządzona w 2012 r. przed zmianą Rozporządzenia

Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112), gdzie obniżono dopuszczalne normy. Na mapach brak jest izofon o wartościach  $L_{DWN}=68$  dB (wyznaczającą normę dla m.in. lokalizacji zabudowy zagrodowej) oraz  $L_{DWN}=64$  dB (wyznaczającą normę dla lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Biorąc jednak pod uwagę izofonę odpowiednio 65 i 70 dB (najbliższą ww. wartościom) należy przyjąć, że są one ograniczeniami dla lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej (należące do kategorii 2 terenów określonych w rozporządzeniu) i terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowe, mieszkaniowo-usługowe (należące do kategorii 3 terenów określonych w rozporządzeniu).

- **produkcja rolnicza** - wśród upraw na obszarze opracowania dominują sady jabłoni, co wiąże się z częstymi opryskami. Sezonowo, zatem jakość powietrza atmosferycznego może być pogorszona.
- **niska emisja z indywidualnych systemów grzewczych** - jest to źródło powierzchniowe, skumulowane w miejscowości gminnej. W na pozostałym terenie gminy ma charakter silnie rozproszonego. Pogorszenie stanu atmosfery występuje tu zazwyczaj sezonowo w okresie grzewczym jesień-zima.
- **zanieczyszczenia pochodzenia produkcyjnego** - na terenie gminy rozwija się przemysł z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego. Do powietrza dostają się zarówno pyły i tlenki azotów. Obiekty są również źródłem zapachów i hałasu. Aktualnie pomiary poziom hałasu wokół największego obiektu przemysłowego, Ferrero Polska Sp. z o.o. zlokalizowanego w Belsku Dużym nie wykazały przekroczeń dla terenów zainwestowanych lub przeznaczonych pod zainwestowanie.

Na terenie gminy znajduje się punkt pomiarowy jakości powietrza Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Według klasyfikacji należy do tzw. strefy mazowieckiej o kodzie PL1404. Prowadzone tu pomiary obejmują dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i ozon. Z danych z raportu za rok 2015 wynika, iż żadne z badanych związków nie przekraczały dopuszczanej normy zarówno w okresie 24 h jak i 1 h. Podobnie jak cała strefa mazowiecka obszar opracowania posiada w tym zakresie wynikową klasę pomiarową najwyższą A - stężenie na terenie nie przekracza poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych. Stacja nie prowadzi monitoringu pyłu zawieszonego PM 10 i PM 2,5. Strefa mazowiecka, w której znajduje się Belsk Duży ze względu na ww. zanieczyszczenia posiada klasę pomiarową C - stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne. Dla całej strefy obowiązuje Program ochrony dla stref województwa mazowieckiego, w których został przekroczony poziom docelowy benzo(a)pirenu w powietrzu. Stężenia na wszystkich pomiarowych stanowiskach został przekroczone kilkakrotnie. Przy czym problem ten dotyczy głównie małych miast i miasteczek. Mniej narażone na przekroczenia są tereny niezurbanizowane. Jako główną przyczynę przekroczeń podaje emisja związana z ogrzewaniem mieszkań, a w miastach również ruch samochodowy.

Pomimo braku przekroczenia standardów jakości powietrza na terenie opracowania z map modelowania powierzchniowego wynika, iż zanieczyszczenia takie jak tlenek azotu, B(a)P, pyłu PM10 i PM 2,5 wyraźnie mają wartość podwyższoną wzdłuż drogi krajowej nr 7 (Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2016, Warszawa 2016, WIOŚ w Warszawie)

Pewien ładunek zanieczyszczeń dociera spoza terenu gminy, w tym Opoczna, Tomaszowa Mazowieckiego, Radomia, Łodzi, Piotrkowa Trybunalskiego oraz z „Elektrowni Bełchatów”, jednak dziś trudno wskazać jednoznacznie jaki jest wpływ zanieczyszczeń pochodzących z tych źródeł dalekiego transportu na kondycję atmosfery na badany obszarze.

Tereny przeznaczone pod zainwestowanie należy lokalizować poza strefami narażonymi na nadmierny hałas komunikacyjny i oddziaływania hałasu przemysłowego. Nowe budynki należy wyposażać w ekologiczne źródła energii cieplnej.

## II. Wymogi związane z zagrożeniem polem elektromagnetycznym

W obrębie gminy Belsk Duży istnieją następujące źródła promieniowania elektromagnetycznego:

- linie elektroenergetyczne średnich;

- stacje transformatorowe,
- urządzenia radiokomunikacyjne.

Sposobem na przeciwdziałanie nadmiernego oddziaływania na ludność jest zachowanie odpowiednich stref ochronnych od ww obiektów. W przypadku urządzeń radiokomunikacyjnych umieszczonych na masztach emisja występuje na znacznych wysokościach i nie zagraża zdrowiu mieszkańców, ze względu na małą intensywność zabudowy (niska zabudowa wiejska i małomiasteczkowa).

Źródłem pola magnetycznego w środowisku są w szczególności linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz z głównymi punktami zasilania (GPZ). Przy czym teren gminy Belsk Duży występują tylko linie średniego napięcia, od których strefy ograniczenia w zainwestowaniu wynoszą do około 6 m od osi.

***Przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przebieg linii SN oraz rozmieszczenie urządzeń radiolokacyjnych.***

III. Wymogi związane z zagrożeniem powodziową i ruchami masowymi

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego (o prawdopodobieństwie 1 - 10 %).

Na terenie opracowania brak jest osuwisk aktywnych okresowo (periodycznych) lub ciągle (chronicznie) czy nieaktywnych (ustabilizowanych). Ze względu na niewielkie spadki terenu, pojawienie się w sposób naturalny zjawiska uważa się za mało prawdopodobne.

Na obszarze brak jest terenów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz osuwisk. Miejscowe plany winny realizować politykę ograniczającą możliwość wystąpienia takich zjawisk przez wyznaczanie terenów pod zainwestowanie poza dolinami rzecznyymi oraz traktować zbocza wyrobisk poeksploatacyjnych jak miejsca potencjalnych ruchów masowych.

### 3.3.2. Wymogi ochrony krajobrazu

Obszar opracowania leży w obrębie 3 typów krajobrazu naturalnego:

- krajobraz nizin peryglacialnych, równinny i falisty - przeważają tu gleby bielicowe. Charakteryzuje się rzadką siecią wód powierzchniowych. Roślinnością potencjalną są tu bory mieszane i grądy. Ukształtowanie powierzchni jest tu monotonne, a niewielkie pagórki w krajobrazie to w przewadze wydmy kopalne. Obejmuje niemal 80% powierzchni obszaru opracowania.
- krajobraz nizinny, fluwioglacialny, równinny i falisty - obejmuje niewielki fragment południowo-wschodni gminy. Przeważają tu gleby rdzawe i bielicowe. Wody podziemne występują głęboko. Naturalną roślinnością są bory suche i bory mieszane
- krajobrazy dolin i obniżzeń, zalewowych den dolin - akumulacyjne, równin zalewowych w terenach nizinnych - obejmuje dolinę rzeki Kraski. Przeważają tu gleby bagienne i mady. Wody występują tu płytko, okresowo występują zlewy. Roślinnością potencjalną są łągi i bory.

Uwzględniając stopień przekształcenia krajobrazu na terenie opracowania wyróżnić możemy:

- krajobraz seminaturalny (seminaturalny) - z roślinnością spontaniczną, lecz kontrolowana przez człowieka, bez zaburzenia procesów naturalnych. Do tej kategorii należą największe kompleksy leśne w gminie: Modrzewina i Łęczeszyce.
- krajobraz rolniczy - występuje na przeważającym obszarze opracowania. Dominuje tu wielkoobszarowe sady jabłonniki nad innymi zbiorowiskami roślinnymi, z rozproszoną zabudową wiejską. Jest to krajobraz bardzo charakterystyczny dla gminy. Rzadko pośród upraw spotyka się roślinność ekotonową. Nowa zabudowa wiejska posiada wysokie walory estetyczne jednak, nie nawiązuje do zabudowy tradycyjnej. Charakterystycznym elementem dla krajobrazu są również wielokubaturowe przechowywanie i magazyny owoców często stanowiące dominantę przestrzenną.



- krajobraz wiejski - enklawy o zwartej zabudowie wiejskiej (budynki gospodarcze i budynki mieszkalne) oraz z rozproszoną zabudową siedliskową;
- krajobraz zurbanizowany - krajobraz o wysoce przekształconym środowisku przyrodniczym ze zwartą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną. Obejmuje miejscowość gminną Belsk Duży oraz zabudowania PGR Stara Wieś.
- krajobraz przemysłowy - silnie przekształcony, związany z występowaniem charakterystycznych wieloprzestrzennych obiektów kubaturowych oraz instalacji przemysłowych takich jak kominów, rurociągów itp. Obejmuje kompleks fabryki czekolady Ferrero, a także Alpex w Łęczeszycach, Polsad w Lewiczynie, Goldsad w Złotej Górze, Chaber S.A. w Odrzywołku.
- krajobraz zabytkowy - z elementami kulturowymi wartościowymi w skali gminy i/lub objętymi ochroną prawną tj. parki podworskie, historycznie ukształtowany układ przestrzenny miejscowości Belsk Duży, obiekty architektury drewnianej oraz małej architektury w postaci przydrożnych figur, krzyży i kapliczek wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Obszar gminy posiada ciekawe walory w krajobrazu rolniczego z charakterystycznym wielkoobszarowymi sadami oraz krajobraz zabytkowy. Zagrożeniem dla ich szczególne w przypadku krajobrazu zabytkowego jest rozwój wielokubaturowych obiektów magazynowych i przemysłu rolno-spożywczego.

#### 3.3.4. Ochrona prawna przyrody

Obecnie w granicach administracyjnych gminy znajdują się następujące obiekty ochroną prawną przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki;
- Rezerwat przyrody "Modrzewina";
- 11 pomników przyrody w postaci okazałych drzew.

**Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki** - utworzony w 1983 r. Zajmuje powierzchnię całkowitą 16 020 ha, z czego ok. 10 % tj. 1 558 ha znajduje się w północnej części gminy Belsk Duży. Obszar ten charakteryzuje się występowaniem niewielkich kompleksów leśnych, położonych wśród sadów. Wyróżnia się spośród otoczenia zróżnicowaniem i mozaikowym układem ekosystemów. Są wartościowe przyrodniczo, jak również umożliwiają zaspokojenie potrzeb związanych z turystyką i rekreacją i pełni funkcję korytarza ekologicznego.

**Rezerwat przyrody "Modrzewina"** - o powierzchni 332,15 ha w całości w granicach gminy Belsk Duży, utworzona w 1959 r. Celem ochrony jest zachowanie na Wysoczyźnie Rawskiej najbardziej na północ wysuniętego stanowiska modrzewia polskiego. Ocalał mimo intensywnej gospodarki leśnej w okresie międzywojennym oraz karczowaniu lasów w powiecie grójeckim pod sady. Dominującym zespołem leśnym jest w rezerwacie grąd subkontynentalny. Różnowiekowy drzewostan z przewagą ponad stuletniego starodrzewu tworzą tu głównie modrzew i dąb, z domieszką sosny. Dorodne modrzewie osiągają wysokość 40 m i średnicę 120 cm. W dolnej warstwie dominuje grab z domieszką lipy i dębu. Na terenie rezerwatu okresowo gniazduje bocian czarny.

Na obszarze gminy znajduje się również **11 pomników przyrody** w postaci okazałych drzew zgrupowane w dwóch miejscach: w rezerwacie Modrzewina oraz w zabytkowym parku w miejscowości Mała Wieś. Ich stan zachowania jest różny.

*Tabela 3.5: Pomniki przyrody na terenie gminy Belsk Duży (Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska), Plan urządzenia lasu, Nadleśnictwo Grójec, obręby: Grójec, Nowe Miasto, Skuły)*

Lp.	Nazwa gatunkowa	Obwód/wysokość	Położenie	Uwagi
1	topola biała (Populus alba L.)	715cm/30m	zabytkowy park w Małej Wsi	brak
2	Jałowiec wirginijski (Juniperus virginiana)	180cm/16m	zabytkowy park w Małej Wsi	brak
3	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	500cm/25m	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 160 lat, stan: dobry

4	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	270/25	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: dobry
5	Modrzew polski ( <i>Larix decidua</i> var. <i>polonica</i> )	290/32	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: dobry
6	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	240/24	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: zły
7	Modrzew polski ( <i>Larix decidua</i> var. <i>polonica</i> )	260/33	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: dobry
8	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	220/20	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: zły
9	Modrzew polski ( <i>Larix decidua</i> var. <i>polonica</i> )	240/32	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: dobry
10	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	230/17	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: zły
11	Modrzew polski ( <i>Larix decidua</i> var. <i>polonica</i> )	290/36	Kompleks leśny Modrzewina	wiek 227 lat, stan: zły

Obszar gminy Belsk Duży pozostaje poza krajowym systemem korytarzy ekologicznych. Obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody zgrupowane są w części północnej gminy. W przypadku Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki rozporządzenie ustanawiające na jego obszarze wprowadza ograniczenie w lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych i sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących. Przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów związanych z rolnictwem oraz przemysłem spożywczym. Pozostałe formy ochrony ustanowione są w sposób nieograniczający rozwój zainwestowania w gminie: na gruntach leśnych oraz w obrębie zabytkowego parku.

Aktualnie w gminie nie wskazuje się nowych obszarów lub obiektów do objęcia formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

#### 3.3.4. Lasy ochronne

Szczególnie cenne lasy należą do tzw. lasów ochronnych ustanowione na podstawie Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. 1992 nr 67 poz. 337). Ze względu na rolę pełnioną w systemie przyrodniczym wyróżniamy m.in. lasy wodochronne, glebochronne, stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody, znajdujące się na stałych powierzchniach badawczych, stanowiące ostoję zwierząt, położne w granicach administracyjnych miasta i w odległości 10 km od miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców, uzdrowiskowe, jak również mające szczególne znaczenie dla obronności.

W granicach gminy Belsk Duży wyznaczone lasy wodochronne o łącznej powierzchni ok. 38 ha. Znajdują się w dwóch fragmentach: w kompleksie leśnym w Łęczeszycach o powierzchni 36,6 ha (na siedlisku lasu mieszanego świeżego oraz wilgotnego) oraz w dolinie rzeki Kraski o powierzchni 1,7 ha (na siedlisku lasu wilgotnego).

W lasach pozostających we własności Skarbu Państwa znajdują się również siedliska będące przedmiotem zainteresowania wspólnoty w ramach programu Natura 2000. Należą do nich:

- grąd subkontynentalny (kod 9170) - stanowią rozproszone fragmenty zarówno w północnej części gminy (kompleks leśny Modrzewina), jak również w południowej (kompleks leśny Łęszyce).
- łągi olszowe (kod 91E0) - jeden niewielki obszar w części południowej gminy, w strefie źródłiskowej bezimiennego dopływu rzeki Kraski.

Przedmiotowe siedliska najczęściej mają formę zubożałych florystyczne i niewielką powierzchnię. Powoduje to, że żadne z nich nie kwalifikuje się do objęcia ochroną w ramach specjalnych obszarów ochronnych (SOO) Natura 2000.

Lasy ochronne stanowią niewielką powierzchnię (ok. 3,4 % powierzchni gruntów leśnych i zadrzewionych). W całości pozostają w zarządzie Lasów Państwowych. Grunty te winny pozostać w leśnym użytkowaniu, podobnie jak grunty, na których zidentyfikowano zubożałe formy siedlisk będących przedmiotem zainteresowania wspólnoty w ramach programu Natura 2000.

---

### 3.4 ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

#### 3.4.1. Przydatność rolnicza terenów

Kompleksowa ocena jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (rpp) przeprowadzona została przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach. W ramach badań waloryzacji punktowej poddane zostały następujące warunki naturalne rozwoju rolnictwa:

- gleby;
- rzeźba terenu;
- klimat;
- warunki wodne.

Jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jej warunki glebowe zostały ocenione na ponad 60 pkt i jest to wynik jeden z najwyższych w województwie mazowieckim i regionie radomskim.

Ze względu na powyższe gleby wykorzystywane są intensywnie do produkcji rolnej, w ogromnej przewadze sadowniczej. Sprzyja to zakwaszeniu gleby, co prowadzi do spadku jej produktywności i podatność na degradację. Prostym zabiegiem agrotechnicznym ograniczającym zjawisko jest wapnowanie. Intensywne użytkowanie rolnicze wiąże się również ze zwiększonym nawożeniem upraw. Prowadzony w 17 punktach gminy monitoring skażenia gleb nie wykazał skażenia ponadnormatywnego. W 3 miejscach stwierdzono 1 z 5 stopień zawartości metali ciężkich w glebie. Określany jest, jako: zawartość podwyższona, która nie ogranicza jednak możliwości uprawy roślin, z wyjątkiem warzyw dla dzieci. W pozostałych punktach kontrolnych stwierdzono stopień 0 - zawartość metali ciężkich naturalna, gleby niezanieczyszczone.

#### I. Grunty orne:

1. **Kompleks pszenney bardzo dobry** - obejmuje 1,62% gruntów rolnych (174,45 ha) obejmuje najlepsze gleby w Polsce, charakteryzują się dużą zasobnością składników pokarmowych, dobrą strukturą, przewiewnością i dużą możliwością magazynowania wilgoci. Nie potrzebują zatem regulacji stosunków wodnych, a plany nawet przy bardzo obfitych planach są obfite.
2. **Kompleks pszenney dobry** – obejmuje 25,66 % pow. gruntów ornych (tj. 2 757,04 ha) – są to gleby nieco mniej urodzajne w porównaniu do kompleksu pierwszego. Okresowo wykazują słabe niedobory wilgoci. Należą do gleb dobrych. Ujemne cech występują w nich tylko w nieznacznym stopniu. W klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do klasy IIIa i IIIb. Na tego typu glebach udają się wszystkie rośliny uprawne. Wysokość plonów uzależniona jest od warunków atmosferycznych oraz od poziomu agrotechniki.
3. **Kompleks pszenney wadliwy** - stanowi 0,06 % pow. gruntów ornych (tj. 6,98 ha) obejmujący gleby średnio zwarte i zwarte, niezdolne do magazynowania większych ilości wody i w związku z tym są okresowo za suche. Takie położenie powoduje spływy powierzchniowe i narażenie na zjawisko erozji. Plony roślin są zależne od ilości wody zmagazynowanej w glebie, które to w latach wilgotnych mogą być wyższe od tych uzyskiwanych na lepszym, drugim kompleksie, a w latach suchych mogą być małe.
4. **Kompleks żytni bardzo dobry** (pszenno-żytni) - obejmuje 19,60 % gruntów ornych (tj. 2105,43 ha). Gleby występujące w tym kompleksie są strukturalne, posiadają wysoki poziom próchnicy oraz właściwe stosunki wodne. Są to gleby lekkie wytworzone z piasków gliniastych mocnych lub piasków gliniastych (lekkich i mocnych) zalegających na zwężlejszych podłożach. Gleby te wymagają racjonalnego nawożenia i umiejętnej uprawy daje to możliwość stosowania tych samych roślin co na kompleksach pszennych, w innym przypadku wykazują niższy

stopień kultury. Wtedy opłacalna jest uprawa żyta, ziemniaków oraz innych roślin uprawianych na glebach słabszych. W klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do klasy IIIb (rzadziej do IIIa i IVa).

5. **Kompleks żytני dobry** - obejmuje 21,76 % pow. gruntów ornych (tj. 2337,52 ha) – są to gleby lżejsze, w większości wytworzone z piasków gliniastych lekkich, na zwięźlejszym podłożu, wrażliwe na susze. To gleby typowo żytניo - ziemniaczane, uprawia się na nich również jęczmień oraz inne wymagające gatunki. W klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do klasy IVa i IVb.
6. **Kompleks żytни słaby** - obejmuje 10,29 % pow. gruntów ornych (tj. 1105,29 ha) – są to głównie gleby klasy V, w części IVb w kompleksie żytным bardzo słabym. Wytworzone są z piasków słabogliniastych i luźnych. Mają słabą zdolność do zatrzymywania wody. Na tych glebach uprawia się głównie żyto, owies, ziemniaki, seradele i łubin.
7. **Kompleks żytни bardzo słaby** - obejmuj 0,83% pow. gruntów ornych (tj. 89,10 ha) – są to gleby klasy VI. Należą do gleb naj słabszych wytworzonych z piasków luźnych lub słabo gliniastych. Są ubogie w składniki pokarmowe. Wymagają odpowiedniego nawożenia. Na tych glebach uprawia się wyłącznie żyto i łubin.
8. **Kompleks zbożowo-pastewny mocny** - obejmuje 1,20% powierzchni gruntów ornych (tj. 128,93ha). Występują naj powszechniej. Są to gleby okresowo nadmiernie uwilgotnione. Ich podmokłość powodowana jest przy płaskiej rzeźbie terenu występowaniem w dolnej części profilu warstw słabo przepuszczalnych lub położeniem w obniżeniu terenu. Uregulowanie stosunków wodnych jest dość trudne. Występujące nadmierne uwilgotnienie okresowo likwiduje się poprzez stosowanie drenażu, to jednak pogłębia okresowe susze. Na glebach tych kompleksów opłacalna jest uprawa roślin pastewnych.
2. **Kompleks zbożowo - pastewny słaby** - obejmuje 2,02 % powierzchni gruntów ornych (tj. 217,37 ha). Są to gleby zaliczane do klas bonitacyjnych od IVb do VI. Są to gleby wytworzone z piasków luźnych i słabo gliniastych. Występowanie ich związane jest głównie z dolinami rzecznyymi i większymi powierzchniami piaskowymi o słabym odpływie. Uwilgotnienie tych gleb sprzyja uprawie niektórych roślin pastewnych.

## II. Użytki zielone:

1. **Kompleks średni (2z)** - obejmuje 3,82% użytków zielonych (tj. 410,10 ha). W skład jego wchodzi następujące siedliska: łęgowe, grądowe oraz pobagienne. Gleby występujące w tym kompleksie charakteryzują się mniejszą żyznością oraz wadliwymi stosunkami powietrzno-wodnymi. Użytki zielone kompleksu 2z stanowią potencjalne rezerwy produkcji pasz.
2. **Kompleks słaby i bardzo słaby (3z)** - obejmuje 0,87% użytków zielonych (tj. 93,55ha). W skład jego wchodzi następujące siedliska: łęgowe, grądowe, bielawy. Użytki zielone kompleksu 3z są na ogół stale za suche lub stale podmokłe. Plony na tych użytkach są niskie i złej jakości.

Na mapy glebowo-rolniczej w obrębie gminy Belsk Duży wskazuje się 25 ha gleb rolniczo nieprzydatnych nadających się pod zalesienie. Przy czym do tej kategorii należą grunty:

- w sąsiedztwie zakładu przetwórstwa owocowo-warzywnego (ok. 23 ha);
- wyrobisko poeksploatacyjne po wydobywaniu kruszyw naturalnych;
- położony peryferyjnie obszar, obecnie w części już zalesiony i zagospodarowany na sad.

Ochrona gruntów rolnych przed nierolniczym wykorzystaniem realizowana jest na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz.1161). Dotyczy to gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I - III). Zmiana ich przeznaczenia wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania w trybie jego sporządzenia odpowiedniej zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

Niekorzystnym z punktu widzenia rozwoju rolnictwa zjawiskiem na terenie gminy jest wysokie zakwaszenie gleb. Zjawisko to jest typowe dla gleb wykształconych na utworach polodowcowych z dużym udziałem utworów piaszczystych. Wysokie zakwaszenie środowiska glebowego skutkuje obniżeniem żyzności gleby i zmniejszeniem odporności na degradację. Plony uzyskiwane na glebach kwaśnych są mniej odporne na pasożyty i związki chorobotwórcze.

Falista rzeźba terenu nie jest znaczącą przeszkodą dla rozwoju rolnictwa. Jednocześnie wartości spadków terenu nie wpływają znacząco na nasilenie zjawisk erozyjnych w glebie. Stosunkowo wysoko oceniono także warunki klimatyczne. Składa się na to m.in. brak przymrozków jesiennych, korzystny rozkład temperatury w cyklu rocznym oraz stosunkowo długi okres wegetacyjny. Warunki wodne uzyskały 4-4,5 pkt. w skali 5 stopniowej.

### 3.5 LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Ze względu na niewielką lesistość (9,2%), leśna przestrzeń produkcyjna ma marginalne znaczenie gospodarcze w gminie. Dla 90% powierzchni lasów, pozostających we własności Skarbu Państwa prowadzona jest gospodarka leśna w oparciu o szczegółowy Plan urządzenia lasów sporządzony przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Radomiu na lata od 2014 do 2023.

Większość przedmiotowych lasów pełni funkcję gospodarczą 57,4 % (Tabela nr...). Z danych za 2016 r. wynika, że w wieku rębny było 13,5 % powierzchni lasów gospodarczych, pozostałe 86,5 % stanowią lasy w wieku nierębnym. Wśród tych ostatnich dominują takie w klasie IV według wieku (61-80 lat), które rębność osiągną za 40 do 80 lat. Posiadają wysoką zgodność składu gatunkowego z siedliskiem.

*Tabela 3.6: Powierzchnia lasów stanowiących własność Skarbu Państwa w podziale na funkcję lasu.*

Powierzchnia	Funkcja lasu			
	rezerwat	ochronna	gospodarcza	inne (bagno, drogi itp.)
w ha	330,0	37,6	531,9	27,6
%	35,6	4,5	57,4	3,0

Wśród gatunków w lasach gospodarczych dominuje zdecydowanie sosna (43,29%), dąb (23,03%) oraz modrzew (19,72%). W kolejnych okresach gospodarczych rosnąć będzie udział dębu.

*Tabela 3.7: Dominujące gatunki drzew w lasach rębnych.*

gatunek	powierzchnia lasu gospodarczego, na której dominuje	powierzchnia w %
sosna	246,51	43,29
dąb	131,15	23,03
modrzew	106,62	18,72
brzoza	45,21	7,94
olcha	12,25	2,15
buk	11,87	2,08
grab	4,86	0,85
świerk	4,0	0,70
jesion	3,95	0,69
pozostałe	1,74	0,31
osika	1,29	0,23

Na podstawie obserwacji dokonanych podczas prac taksacyjnych na potrzeby Planu urządzenia lasu stwierdzono, że stan zdrowotny lasów uznaje się za dobry. Widoczne uszkodzenia zinwentaryzowano na powierzchni 0,2745 ha o stanowi 0,03 % powierzchni leśnej. Przyczyną uszkodzeń są: klimat (0,2258 ha), zwierzęta (0,0097 ha) oraz choroby grzybowe (0,0063 ha).

Problemem w Nadleśnictwie Grójec jest duże rozdrobnienie kompleksów leśnych. Nie sprzyja to ochronie przed szkodnictwem oraz utrudnia prowadzenie gospodarki leśnej. Przy czym we wszystkich obrębach leśnych w ostatnich 10 latach zaobserwowano wzrost zapasu i zasobności drzewostanów, przy niemal takiej samej powierzchni leśnej.

W kształtowaniu leśnej przestrzeni produkcyjnej (zarówno prywatnej jak i państwowej) winno się w dalszym stopniu dążyć do zmian w strukturze gatunkowej tj. jeszcze lepszego dostosowania do siedlisk. Oznacza to zwiększenie udziału gatunków liściastych i przeciwdziałanie borowieniu tj. ponadnormatywnym udziale gatunków iglastych.

#### **Wnioski:**

1. System przyrodniczy gminy winien być ukształtowany z zachowaniem jego ciągłości.
2. Gmina posiada wysokie walory krajobrazu zabytkowego i rolniczego, które należy chronić przed wprowadzaniem krajobrazów przemysłowych z obiektami wielkokubatorowymi.
3. Strefy urbanizacji winny być wyznaczone z uwzględnieniem konieczności zachowania granic pomiędzy nimi a terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszarami systemu przyrodniczego.
4. Rozwój terenów zainwestowania winien odbywać się równolegle z rozwojem tzw. infrastruktury ekologicznej: odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię, gospodarki odpadami.
5. Intensyfikacja produkcji rolnej powinna być prowadzona z uwzględnieniem zasad dobrej praktyki i możliwości wprowadzenia najnowszych technologii w tym pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii.
6. Dolesienia winny być preferowane na obszarach o niższej przydatności rolniczej, jako rozwój istniejących kompleksów i enklaw leśnych.

---

## ROZDZIAŁ 4

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ORAZ REKOMENDACJI I WNIOSEK ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

---

#### 4.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - KONTEKST HISTORYCZNY

Współczesna historia osadnictwa na terenie gminy Belsk Duży związana jest przede wszystkim z miejscowościami: Mała Wieś, Belsk Duży, Łęczeszycze, Lewiczyn a także Odrzywołek, Wilczogóra, Rosochów i Rębówola.

Rozwój miejscowości Mała Wieś związana jest z majątkiem ziemskim wojewody rawskiego Bazylego Walickiego. Za jego sprawą w 1780 r. wybudowano tu pałac z czterema oficynami i założeniem parkowym. Obiekt odegrał dużą rolę historyczną, jako miejsce m.in. odwiedzin króla Augusta Poniatowskiego. Majątek pozostawał w kolejnych wiekach w posiadaniu sławnych polskich rodów Zamoyskich i Lubomirskich.

Po raz pierwszy wzmianka o miejscowości Belsk Duży pojawiła się w 1451 r. Dokładniejsze zapisy pochodzą z czasów Królestwa polskiego z 1827 r. Wieś liczyła wtedy 27 domów i 234 mieszkańców, zajmujących się głównie wyrobem sukna. Znajdowała się na trakcie wiodącym z Grójca na południowy-zachód przez Mogielnicę do Końskich. W 1870 r. w miejscowości zlokalizowana była poczta i szkoła. Klasycystyczny kościół wraz z plebanią z XVIII w. ufundowany został przez Bazylego Walickiego.

Kolejną miejscowością z historycznie ukształtowaną zabudową są Łęczeszycze. Osadnictwo sięga tu czasów prehistorycznych. W średniowieczu liczba ludności była na tyle duża, że w 1392 r. utworzono tu parafię z drewnianym kościołem. W 1639 do miejscowości sprowadzono zakon oo. Paulinów z Jasnej Góry. Siedziba zakonu początkowo drewniana, w późniejszym okresie została zamieniona na murowaną. W latach 1654 do 1819 parafia zarządzana była przez zakon, który zachęcał do specjalizowania się w nowoczesnym sadownictwie. W tym okresie zawiązały się miejscowości takie jak Wola Łęczeszycza i Wola Łęczeszycza, w których nowi osadnicy, w zamian za wprowadzanie

nowych metod upraw zwolnieni byli z podatków. Przy czym za propagatorkę ukierunkowanie rejonu grójeckiego na produkcję sadowniczą uważa się królową Bonę.

Historia Lewiczyna nierozzerwalnie związana jest z parafią i kościołem, o których pierwsze wzmianki pochodzą z 1310 r. Na temat powstania świątyni krążą legendy z XIII w. Podają, iż powstał na wzgórzu usypanym przez wojska książęce po zwycięstwie na wrogiem. Aktualny kościół z czerwonego modrzewia został natomiast wzniesiony na miejscu tego pierwotnego w 1608 r. W połowie XVII w. dobudowano do niej dwuwieżową fasadę, która w 1730 r. ucierpiała mocno w czasie burzy. Odbudowano ją jako 1 wieżową i tak prezentuje się do dziś. Aktualnie obiekt funkcjonuje jako sanktuarium z cudownym obrazem Matki Bożej Lewiczyńskiej Pocieszycielki Strapionych Pani Ziemi Grójeckiej.

W gminie Belsk Duży znajdują się również ciekawe przykłady założeń dworskich: w Odrzywołku, Wilczogórze, Rosuchowie i Ręboli.

---

## 4.2. KRAJOBRAZ KULTUROWY - CHARAKTERYSTYKA

### 4.2.1 Układ przestrzenny osadnictwa

Układ przestrzenny zabudowy w gminie Belsk Duży jest charakterystyczny dla całego regionu grójeckiego. Tereny zainwestowane nie tworzą tu zwartej zabudowy. Dominują siedliska zagrodowe otoczone sadami na stosunkowo dużych działkach. Przy czym budynki zlokalizowane są albo dość blisko drogi publicznej lub w większej odległości od niej, a do obiektów prowadzą drogi dojazdowej również otoczone sadami (wsie typu przysiółkowego). Często zabudowaniom towarzyszą wielkokubaturowe obiekty do przechowywania owoców.

Niektóre z miejscowości posiadają bardziej zwartą zabudowę wzdłuż drogi publicznej, tworząc układ rzędowy lub szeregowy np. Belsk Mały, Wola Łęczeszycka czy Wólka Łęczeszycka. Centrum miejscowości Belsk Duży położona jest na skrzyżowaniu 5 dróg. Zabudowania koncentrują się pomiędzy rozwidleniami oraz wzdłuż ul. Jana Kozińskiego. Na terenie miejscowości gminnej i Belsk Duży (PGR) koncentruje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Część z niej znajduje się w obrębie nowego zlokalizowanego przy drodze 728 założenia przestrzennego wyznaczonego na planie prostokąta. Zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna skoncentrowana jest również w miejscowości Stara Wieś. Założenie zostało zlokalizowane w nawiązaniu do założenia kompleksu przemysłowego (gorzelni) z XIX w - na przedłużeniu głównej osi założenia.

### 4.2.2 . Elementy kompozycji krajobrazowej

Na obszarze gminy historycznie ukształtowanymi układami są:

- 1) W Belsku Dużym - wykształcony na skrzyżowaniu dróg plac w centrum wraz z zabytkowym kościołem w jego północnej pierzei. Układ ten został wymieniony w dokumentach programowych województwa mazowieckiego, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jako obszar wskazany do objęcia ochroną zabytkowych układów ruralistycznych. Pierwotny układ uległ jednak daleko idącej degradacji na skutek sposobu, w jaki zmodernizowane zostało skrzyżowanie dróg wojewódzkich nr 725 i 728. Modernizacja ta zniszczyła historycznie ukształtowany układ dróg oraz przestrzeni publicznych w centrum tej miejscowości. W chwili obecnej nie nosi on już cech zabytkowych, wymaga natomiast działań umożliwiających wykreowanie funkcjonalnych przestrzeni publicznych, powiązanych z pozostałymi jeszcze na tym obszarze pojedynczymi zabytkami oraz nowymi obiektami użyteczności publicznej.
- 2) Historycznie ukształtowana zabudowa Małej Wsi z założeniem rezydencjonalnym i typową zabudową rozproszoną. W skład założenia pałacowo-parkowego wchodzi: pałac z XVIII w., oficyny, kaplica, park w stylu barokowym, budynek socjalny, basen, budynek gospodarczy, mauzoleum oraz bramy wjazdowe. Pozostałości po barokowych wieloprzestrzennych założeniach Małej Wsi jest aleja (o kierunku S-N) prowadząca z zabudowań folwarcznych w



kierunku pałacu, stanowiąca oś układu. Na zachód od opisywanego założenia parkowo-pałacowego na gruntach niegdyś pełniących rolę rozłogów należących do pałacu obecnie założone są sady.

- 3) Historycznie ukształtowana zabudowa Starej Wsi – w jej skład wchodzi zabudowa produkcyjna z XIX w.: gorzelnia, magazyn spirytusu, spichlerz, stodoła, obora, magazyny, warsztaty i stróżówka. Teren na którym zlokalizowane są zabytkowe budynki położony jest wśród obfitej zieleni wysokiej, krajobrazowo izolowany.
- 4) Strefa ekspozycji sanktuarium z zabytkowym XVII w. kościołem w Lewiczyńie zlokalizowanym przy drodze na niewielkim wzniesieniu.
- 5) Strefa ekspozycji zabytkowego kompleksu klasztorowego w miejscowości Łęczeszycze.

Elementy krajobrazu, które można wyróżnić w przestrzeni gminy to:

- 1) dominanty wysokościowe - wieże kościoła parafialnego św. Trójcy w Belsku Dużym, wieża kościół parafialny p.w. św. Wojciecha w Lewiczyńie, bryła kościoła p.w. św. Jana Chrzciciela w Łęczeszycach.
- 2) dominanty przestrzenne - obiekty przemysłowe i wielkokubaturowe przechowalnie owoców;
- 3) osie i strefy widokowe: odcinek drogi powiatowej nr 1638W z ekspozycją sanktuarium z zabytkowym w XVII w. kościołem w Lewiczyńie, odcinek drogi powiatowej nr 1672W z ekspozycją zespół klasztorny OO. Paulinów, fragment drogi wojewódzkiej 725 z ekspozycją zabytkowego parku w Małej Wsi z widokiem na zabytkową bramę boczną, oś widokowa wewnątrz alei drzew z na wprost głównego wejścia do pałacu w miejscowości Małej Wsi, odcinek ul. Modrzewiowej w ciągu drogi powiatowej i wewnętrznej z jesionowo-lipową aleją drzew, odcinek drogi powiatowej nr 1610W w miejscowości Grotów z charakterystycznym dla gminy pejzażem na sady i dolinę rzeki Kraski, odcinek drogi powiatowej nr 1606W z ekspozycją w kierunku dworu w Wilczogórze.

Kompletne wykazy obiektów objętych ochroną prawną zabytków zamieszczono w rozdziale 9 pkt 9.1.

#### **Wnioski:**

1. Gmina posiada szereg unikalnych zasobów środowiska kulturowego, na których można oprzeć rozwój specyficznych funkcji zagospodarowania z zakresu turystyki, w tym sakralnej i rekreacji.
2. Koncentracja najcenniejszych obiektów zabytkowych występuje w miejscowościach Mała Wieś, Lewiczyń i Łęczeszycze. Przy czym pozostałe są dość równomiernie rozproszone, co umożliwia tworzenie szlaków turystycznych.
3. Uwarunkowania, o których mowa w pkt 2 powyżej, umożliwiają określenie stref konserwatorskich obejmujących zgrupowanie obiektów zabytkowych, dla której będzie można sprecyzować zasady ochrony środowiska kulturowego i zabytków.

---

## **ROZDZIAŁ 5**

### **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA**

#### **5.1 MIESZKALNICTWO**

##### **5.1.1 Charakterystyka i trendy kształtowania zasobów mieszkaniowych**

Podstawowe zasoby mieszkaniowe gminy Belsk Duży tworzą budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych (zabudowa zagrodowa). Uzupełnienie stanowi zabudowa jednorodzinna lokalizowana najczęściej w obrębie terenów o przeważającej funkcji zabudowy zagrodowej. Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa skupia się głównie wzdłuż istniejących dróg, tworząc zwarte ciągi zabudowy.



Zasób mieszkaniowy w gminie Belsk Duży na koniec 2016 r. wynosił 2199 mieszkań o 9251 izbach i 206 778 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania: 94m<sup>2</sup>, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na 1 osobę w 2016 r. wyniosła 31,5 m<sup>2</sup>. Średnia liczba izb w mieszkaniu wyniosła 4,21.

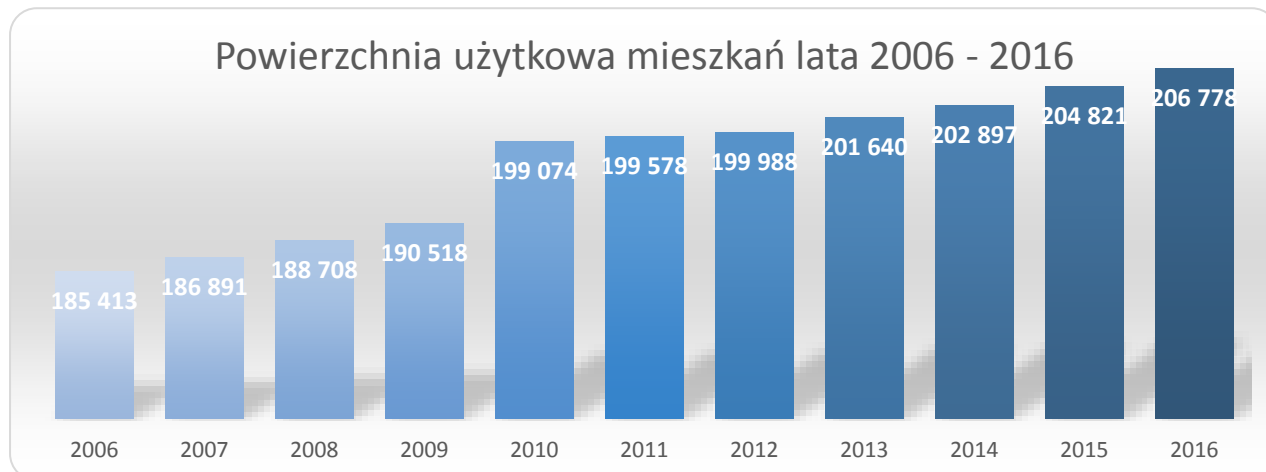
Tabela 5.1: Zasoby mieszkaniowe (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

rok	ogółem		powierzchnia użytkowa mieszkań m <sup>2</sup>
	mieszkania	izby	
2006	2 067	8 359	185 413
2007	2 076	8 413	186 891
2008	2 088	8 486	188 708
2009	2 100	8 560	190 518
2010	2 143	8 941	199 074
2011	2 147	8 966	199 578
2012	2 150	8 982	199 988
2013	2 162	9 050	201 640
2014	2 171	9 100	202 897
2015	2 188	9 182	204 821
2016	2 199	9 251	206 778

Tabela 5.2: Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2015 - 2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	Wyszczególnienie	Gmina Belsk Duży	
		2015	2016
1	Mieszkania	18	13
2	Izby	89	82
3	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m2	2079	2279

Wykres 5.1: Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)



W okresie ostatnich dziesięciu lat (2006-2016) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie wzrosła o 4,3 m<sup>2</sup> (4,8%), natomiast w przeliczeniu na osobę wzrost powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł 4,2m<sup>2</sup> (15,4%), co wynika zarówno ze wzrostu liczby mieszkań na 1000 mieszkańców o ok. 10,3%, jak i poprawy standardów mieszkań nowo oddawanych do użytku.

*Tabela 5.3: Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

rok	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę	mieszkania na 1000 mieszkańców	przeciętna liczba izb w mieszkaniu	przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	przeciętna liczba osób na 1 izbę
2006	89,7	27,3	304,0	4,04	3,29	0,81
2007	90,0	27,7	307,9	4,05	3,25	0,80
2008	90,4	27,9	308,9	4,06	3,24	0,80
2009	90,7	28,2	311,2	4,08	3,21	0,79
2010	92,9	29,8	320,4	4,17	3,12	0,75
2011	93,0	29,9	321,7	4,18	3,11	0,74
2012	93,0	30,1	323,7	4,18	3,09	0,74
2013	93,3	30,5	326,6	4,19	3,06	0,73
2014	93,5	30,7	328,9	4,19	3,04	0,73
2015	93,6	31,1	-	-	-	-
2016	94,0	31,5	335,2	4,21	2,98	0,71

Aby ocenić aktualne zasoby mieszkaniowe gminy można porównać je pod względem ilościowym z sytuacją w województwie mazowieckim i powiecie grójeckim. W województwie mazowieckim wskaźnik przeciętnej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w 2016 r. wynosił 415,2 (o 23,9% więcej niż w gminie Belsk Duży), natomiast w powiecie grójeckim – 371 (o 10,7% więcej niż w gminie Belsk Duży). W przypadku przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na osobę w 2016 r. wskaźnik ten był w gminie Belsk Duży o 1,4m<sup>2</sup> wyższy niż powiecie grójeckim i o 1,6m<sup>2</sup> niż w województwie mazowieckim. Jak widać z tego porównania, gmina Belsk Duży odstaje od otoczenia regionalnego w zakresie liczby mieszkań, natomiast szybki wzrost powierzchni użytkowej mieszkań na osobę w ostatnim dziesięcioleciu w gminie skutkuje zrównaniem jej sytuacji pod tym względem z obszarami powiatu i województwa.

*Tabela 5.4: Zasoby mieszkaniowe gminy Belsk Duży w 2016 r. na tle województwa mazowieckiego i powiatu grójeckiego (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

Jednostka	Wskaźnik	
	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę [m <sup>2</sup> ]
Gmina Belsk Duży	335,2	31,5
Województwo mazowieckie	415,2	29,9
Powiat grójecki	371,0	30,1

#### 5.1.2 Standardy wyposażenia w urządzenia techniczno-sanitarne.

Udział mieszkań wyposażonych w instalacje w gminie Belsk Duży w stosunku do wskaźników udostępnionych przez GUS za 2016 r dla województwa mazowieckiego i powiatu grójeckiego w rozbiciu na miasto i wieś jest mniejszy niż w miastach w województwie mazowieckim i powiecie grójeckim natomiast jest nieznacznie wyższy do wskaźników dla wsi. Również wskaźniki przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, 1 mieszkania i liczby izb w mieszkaniu są wyższe niż wskaźniki dla województw i powiatu.

*Tabela 5.5: Standardy zasobów mieszkaniowych lata 2006 - 2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

	wodociąg	ustęp spłukiwany	łazienka	co	gaz sieciowy
2006	1 678	1 570	1 560	1 553	1 428
2007	1 687	1 579	1 569	1 562	1 414
2008	1 699	1 591	1 581	1 574	1 426

2009	1 711	1 603	1 593	1 586	1 493
2010	1 908	1 860	1 818	1 683	1 520
2011	1 912	1 864	1 822	1 687	1 520
2012	1 915	1 867	1 825	1 690	1 523
2013	1 927	1 879	1 837	1 702	1 528
2014	1 936	1 888	1 846	1 711	1 533
2015	1 953	1 905	1 863	1 728	1 539
2016	1 968	1 920	1 878	1 739	1 546

Tabela 5.6: Odsetek ludności korzystającej z infrastruktury - zmienność w latach 2015-2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	rodzaj infrastruktury	odsetek ludności korzystającej z infrastruktury	
		2015	2016
1	wodociągowej	87,5	87,6
2	kanalizacyjnej	18,4	18,5
3	gazowej	73,5	73,3

Z przedstawionych danych wynika, iż standard obsługi infrastrukturalnej mieszkańców systematycznie się poprawia. Obecnie z wynika to głównie z modernizacji i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a w przypadku gospodarki ściekowej - z budowy sieci publicznych także systemów indywidualnych (szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków).

Tabela 5.7: Synteza wskaźników charakteryzujących zasoby mieszkaniowe w 2016 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wskaźnik	jednostka				
		Gmina Belsk Duży	powiat grójecki		województwo mazowieckie	
			miasto	wieś	miasto	wieś
1	udział mieszkań wyposażonych w wodociąg	89,5%	97,5%	84,7%	98,8%	88,1%
2	udział mieszkań wyposażonych w łazienkę	85,4%	92,5%	76,7%	96,5%	78,4%
3	udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie	79,1%	87,7%	68,2%	92,7%	69,9%
4	przeciętna pow. uż. na 1 osobę	31,5 m <sup>2</sup>	30,1 m <sup>2</sup>		29,9 m <sup>2</sup>	
5	przeciętna pow. uż. 1 mieszkania	94 m <sup>2</sup>	81,2 m <sup>2</sup>		72 m <sup>2</sup>	
6	przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,21	3,77 m <sup>2</sup>		3,63 m <sup>2</sup>	

## 5.2 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

### 5.2.1 Oświata i wychowanie

#### 1) Wychowanie przedszkolne

Na terenie gminy Belsk Duży jest 6 placówek wychowania przedszkolnego w tym 2 przedszkola:

- Przedszkole Samorządowe w Starej Wsi, Stara Wieś 42, 05 – 622 Belsk Duży
- Niepubliczne Przedszkole „Koszałek Opalek” w Rożcach, Rożce 9, 05 – 622 Belsk Duży

Tabela 5.8: Wychowanie przedszkolne w gminie Belsk Duży w latach: 2014 - 2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	2014/15	2015/16	2016/17
1	Placówki wychowania przedszkolnego	6	6	6

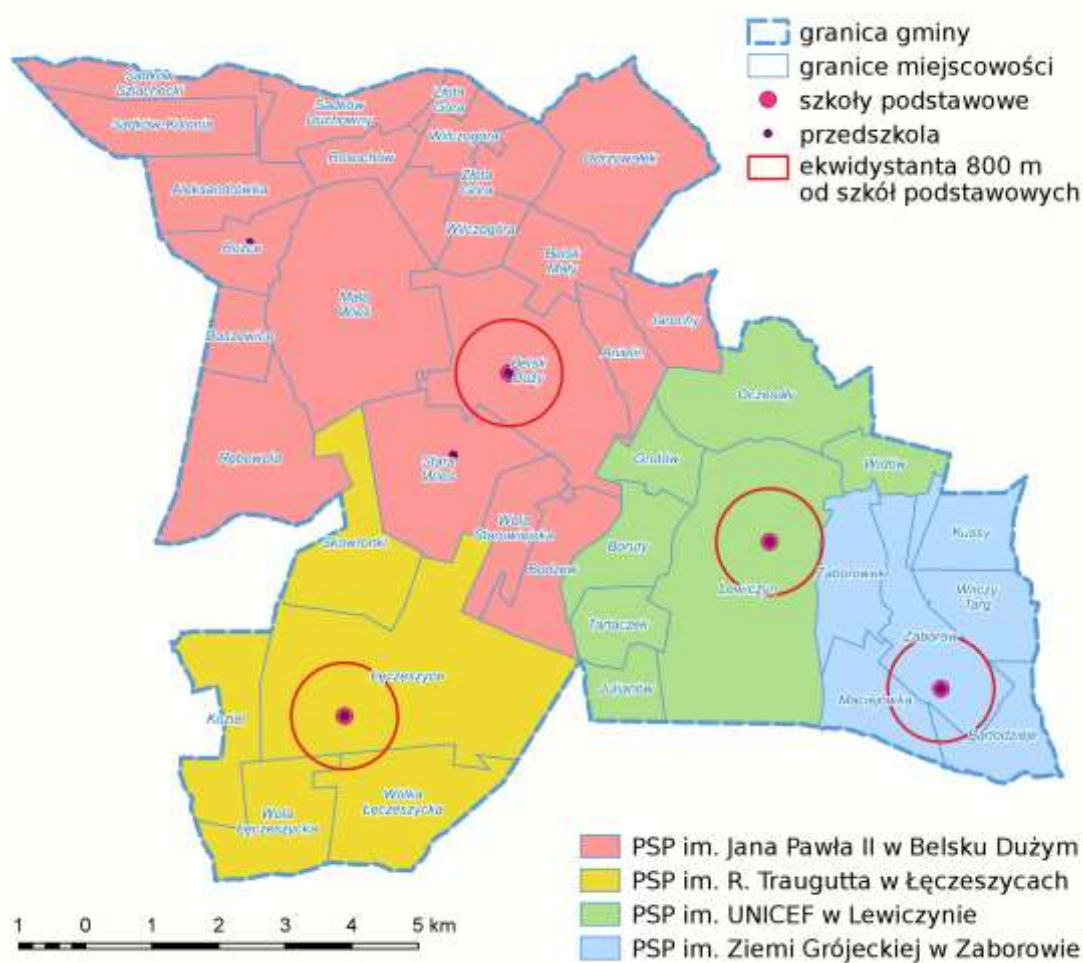
	w tym przedszkola	2	2	2
3	Miejsca w przedszkolach	85	85	85
4	Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego	277	250	283
5	w tym w przedszkolach	63	59	66

## 2) Szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne

Lata 2015/2016 w gminie znajdowało się 6 placówek wychowania przedszkolnego w tym 2 przedszkola z miejscami dla 85 dzieci. Liczba dzieci korzystająca z placówek wychowania przedszkolnego wynosiła 250 w tym w przedszkolach 59.

W gminie Belsk Duży znajdują się 4 szkoły podstawowe z liczbą uczniów 435 oraz gimnazjum z 241 uczniami. Liczba uczniów przypadająca na 1 oddział w szkołach podstawowych wyniosła 14 w szkołach gimnazjalnych 20.

*Rys. 5.1: Gminne placówki oświaty i wychowania wraz z zasięgami obsługi szkół podstawowych (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG):*



Reforma szkolna wprowadzona w 2017 roku zlikwidowała szkoły gimnazjalne, które aktualnie funkcjonują jako tymczasowe. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/153/2017 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie dostosowania sieci szkół podstawowych i gimnazjów do nowego ustroju szkolnego, ustalony został następujący projekt planu sieci publicznych ośmioletnich szkół podstawowych oraz granice obwodów publicznych szkół podstawowych, która obowiązywać będzie od 1 września 2019 r.:

1. **Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Belsku Dużym**, ul. Szkolna 3, 05-622 Belsk Duży, obejmuje następujące miejscowości: Belsk Duży, Belsk Mały, Anielin, Aleksandrówka, Bodzew, Daszewice, Jarochoy, Mała Wieś,

Odrzywołek, Rębowola, Rosochów, Rożce, Sadków Duchowny, Sadków Kolonia, Sadków Szlachecki, Stara Wieś, Wilczogóra, Wola Starowiejska, Złota Góra.

2. **Publiczna Szkoła Podstawowa im. UNICEF w Lewiczynie**, Lewiczyn 94, 05-622 Belsk Duży, obejmuje następujące miejscowości: Lewiczyn, Boruty, Grotów, Julianów, Oczesały, Tartaczek, Widów.
3. **Publiczna Szkoła Podstawowa im. R. Traugutta w Łęczeszycach**, Łęczeszyce 47, 05-622 Belsk Duży, obejmuje następujące miejscowości: Łęczeszyce, Koziel, Skowronki, Wola Łęczeszycza, Wółka Łęczeszycza.
4. **Publiczna Szkoła Podstawowa im. Ziemi Grójeckiej w Zaborowie**, Zaborów 40, 05-622 Belsk Duży, obejmuje następujące miejscowości: Zaborów, Bartodzieje, Kussy, Maciejówka, Wilczy Targ, Zaborówek.

Gminne placówki oświatowe posiadają rezerwy pojemności umożliwiające przyjęcie większej liczby dzieci, wynikającej z ewentualnego przyrostu demograficznego w części obszarów gminy. W przypadku szkół w Lewiczynie i Łęczeszycach jest to rezerwa ok. 40 uczniów, w Zaborowie 60, ale największe rezerwy posiada szkoła w Belsku Dużym – powyżej 100 uczniów.

#### 5.2.2 Ochrona zdrowia

W Gminie Belsk Duży podmiotem realizującym zadania z zakresu ochrony zdrowia jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej BELMED Poza ww. SPZOZ brak jest innych praktyk lekarskich. W gminie istnieją dwie apteki w miejscowości Belsk Duży. Nie funkcjonują w niej natomiast żadne żłobki.

#### 5.2.3 Kultura

Na terenie gminy Belsk Duży funkcjonuje 1 placówka biblioteczna (Biblioteka Publiczna przy ul. Kozińskiego 4 w Belsku Dużym). Liczba czytelników w bibliotece 634 osoby, liczba wypożyczonego księgozbioru na 1 czytelnika w woluminach wyniosła 21.

#### 5.2.4 Kultura fizyczna, sport i rekreacja

Infrastrukturę sportu i rekreacji w gminie Belsk Duży stanowią:

- boisko Gminnego Klubu Sportowego Belsk Duży, zlokalizowany w miejscowości gminnej, z trybunami o pojemności ok. 150 widzów;
- hala sportowa przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Belsku Dużym (w budowie);
- boiska szkolne przy wszystkich szkołach podstawowych w gminie.

#### 5.2.5 Administracja

Na terenie gminy Belsk Duży funkcjonują jednostki administracji gminnej i powiatowej.

Struktura organizacyjna urzędu gminy obejmuje:

- Referat Organizacyjny
- Referat Budżetowy
- Referat Podatków i Opłat
- Stanowisko ds. gospodarki gruntami
- Stanowisko ds. inwestycji, dróg i oświetlenia
- Stanowisko ds. ochrony środowiska
- Stanowisko ds. planowania przestrzennego i budownictwa
- Stanowisko ds. zamówień publicznych, dotacje zewnętrzne, obrona cywilna, zarządzanie kryzysowe, sprawy wojskowe

- Stanowisko ds. dowodów, gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, opieka nad miejscami pamięci walk i męczeństwa
- Stanowisko ds. obsługi informatycznej
- Urząd Stanu Cywilnego

#### **Wnioski:**

1. Gmina Belsk Duży charakteryzuje się relatywnie niskim wskaźnikiem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, a wysokim powierzchnią użytkowej mieszkań na osobę.
2. Zasoby mieszkaniowe gminy prezentują relatywnie wysoki standard wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
3. Na poziomie gminnym dokonała się znacząca koncentracja infrastruktury społecznej w miejscowości gminnej Belsk Duży, której znaczenie dla warunków życia ludności jest dwojakie:
  - a) poprawa standardów świadczenia usług dzięki koncentracji środków,
  - b) pogorszenie przestrzennej dostępności placówek infrastruktury społecznej, w szczególności oświaty, skutkujące koniecznością rozwoju odpowiednich systemów komunikacji.
4. Placówki oświatowe w gminie posiadają rezerwy pojemności umożliwiające obsługę dodatkowej liczby uczniów, wynikającej z lokalnych przyrostów demograficznych – brak konieczności rozbudowy gminnej sieci infrastruktury oświatowej.
5. Wobec ograniczonej oferty gminy, duże znaczenie dla podstawowej obsługi ludności ma infrastruktura społeczna i usługowa ośrodka powiatowego w Grójcu.

## ROZDZIAŁ 6

### UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE ZAGROŻENIAMI BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

#### 6.1. LOKALNE ZAGROŻENIA DLA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA

Zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i mienia należy podzielić na dwie kategorie: naturalne i antropogeniczne (związane z działalnością człowieka w środowisku).

##### 6.1.1. Zagrożenia naturalne

Biorąc pod uwagę położenie i rzeźbę terenu w gminie Belsk Duży mogą występować:

- wichry i trąby powietrzne;
- osuwiska;
- susze;
- silne mrozy;
- powódzie (roztopowe i roztopowo opadowe);
- epidemie;
- pożary, w tym pożary lasów.

Przy czym na terenie gminy aktualnie nie stwierdzono czynnych czy potencjalnych osuwisk. Aktualnie nie stwierdzono tu również terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w związku, z czym brak również map zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

Epidemie w tym grypy monitorowane są przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Grójcu. Przy czym zagrożenie to nie jest większe niż w pozostałych częściach kraju.

Lasy Nadleśnictwa Grójec posiadają II klasę zagrożenia pożarowego (zagrożenie pożarowe średnie). Na taki stan składa się w dużym stopniu wysoki udział siedlisk z grupy świeżych, przy jednoczesnym bardzo małym udziale grup siedlisk wilgotnych, bagiennych oraz suchych. Przy czym najczęstszymi przyczynami pożarów jest nieostrożne obchodzenie się z ogniem w lasach oraz przenoszenie się zarzewia ognia z gruntów rolnych gdzie wypalana jest trawa.

Ze względu na rolniczy charakter gminy poważnym zagrożeniem stanowią tu klęski żywiołowe związane ze zjawiskami meteorologicznymi: suszami, silnymi mrozami, wichrami i trąbami powietrznymi, uszkadzającymi uprawy sadownicze. Przy czym częściowemu modelowaniu poddaje się jedynie zjawisko suszy. Polega głównie na zwiększaniu retencji wód opadowych.

Okres z przymrozkami występuje tu krótko (około 100 dni). Rzadko obserwuje się również wichry i trąby powietrzne. Wynika to głównie z dość urozmaiconego ukształtowania powierzchni i znacznego przykrycia horyzontu uprawami sadowniczymi, co nie sprzyja rozwijaniu się tychże zjawisk.

---

### 6.1.2. ZAGROŻENIA ANTROPOGENICZNE

Do kategorii zagrożeń antropogenicznych należy zaliczyć:

- ruch samochodowy na głównych szlakach komunikacyjnych w gminie - największe natężenie zjawiska występuje na drodze krajowej nr 57, dla której opracowane są mapy oddziaływania hałasowego, dla istniejącego zagospodarowania na odcinku ok. 4 km zastosowano rozwiązania obniżające poziom hałasu w postaci ekranów akustycznych; pomimo braku analiz oddziaływania hałasowe niekorzystnie na rozwoju funkcji wrażliwych (w tym mieszkalnictwa, usług oświaty, szpitali) są tereny położone wzdłuż dróg wojewódzkich nr 725 i nr 726.
- oddziaływanie hałasowe obiektów przemysłowych - aktualnie zidentyfikowany poziom hałasu został opracowany dla przedsiębiorstwa Ferrero Polska Sp. z o.o. w Belsku Dużym. Poziom hałasu poza zakładem wynosi od 55 dB przy jednoczesnym dotrzymaniu standardów ochrony akustycznej dla terenów zainwestowanych.
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) o napięciu 15kV - stanowią emiter pola magnetycznego oraz stwarzają zagrożenie porażeniem w sytuacjach awaryjnych;

Obecnie na obszarze gminy nie stwierdzono innych zagrożeń pochodzenia antropogenicznego dla ludności i mienia. W szczególności brak tu w szczególności zakładów przemysłowych stwarzających ryzyko poważnych awarii.

---

## 6.2 PRZECIWDZIAŁANIE ZAGROŻENIOM

Jednostkami zajmującymi się przeciwdziałaniem zagrożeniom w gminie Belsk Duży są:

- Jednostki OSP w miejscowościach: Belsk Duży, Lewiczynie, Rożcach, Wilczogórze, Woli Łęczeszyckiej, Wólce Łęczeszycka;
- Komisariat Policji w Belsku Dużym.

### **Wnioski:**

1. Przeciwdziałanie zagrożeniom antropogenicznym w gminie winno polegać na ochronie przed zainwestowaniem terenów w zasięgu uciążliwego oddziaływania obiektów infrastrukturalnych.



## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

## 7.1 UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE

Analiza zmian demograficznych Gminy Belsk Duży została o dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)) będący jednostką pozyskującą, gromadzącą, przetwarzającą i udostępniającą dane statystyczne. Ponadto wykorzystano dane udostępnione przez Urząd Gminy Belsk Duży oraz zamieszczone w zmieniającym się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak jest innej ogólnodostępnej sprawozdawczości.

Analizie poddano: zmiany demograficzne w tym liczba ludności, gęstość zaludnienia, ludność wg płci, przyrost naturalny, saldo migracji, ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym oraz strukturę funkcjonalno-przestrzenną w tym wykształcenie, rynek pracy oraz bezrobocie.

## 7.1.1 Liczba ludności

Na koniec 2016 r. gminę Belsk Duży zamieszkiwało 6561 osoby (w tym 3209 mężczyzn i 3352 kobiety) co stanowi 6,6% liczby ludności powiatu grójeckiego i 0,12% ogólnej liczby ludności w województwie.

W okresie od 2006 do 2016 r. (na podstawie danych GUS) liczba ludności ogółem w gminie stopniowo malała. W okresie powolnego spadku liczby ludności odnotowują się także lata z niewielkim wzrostem (jak rok 2008). Porównując analizowane daty skrajne tj. rok 2006 i 2016 liczba ludności w gminie ogółem zwiększyła się o 3,5%.

*Wykres 7.1: Liczba ludności w latach 2006-2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):*



*Tabela 7.1. Liczba ludności (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	5 177 702	5 188 488	5 204 495	5 222 167	5 267 072	5 285 604	5 301 760	5 316 840	5 334 511	5 349 114	5 365 898
Powiat grójecki	96 564	96 578	96 808	96 957	98 576	98 599	98 643	98 709	98 670	98 619	98 559
Belsk Duży	6 800	6 742	6 759	6 749	6 688	6 676	6 641	6 620	6 600	6 596	6 561

## 7.1.2 Gęstość zaludnienia i rozmieszczenie ludności

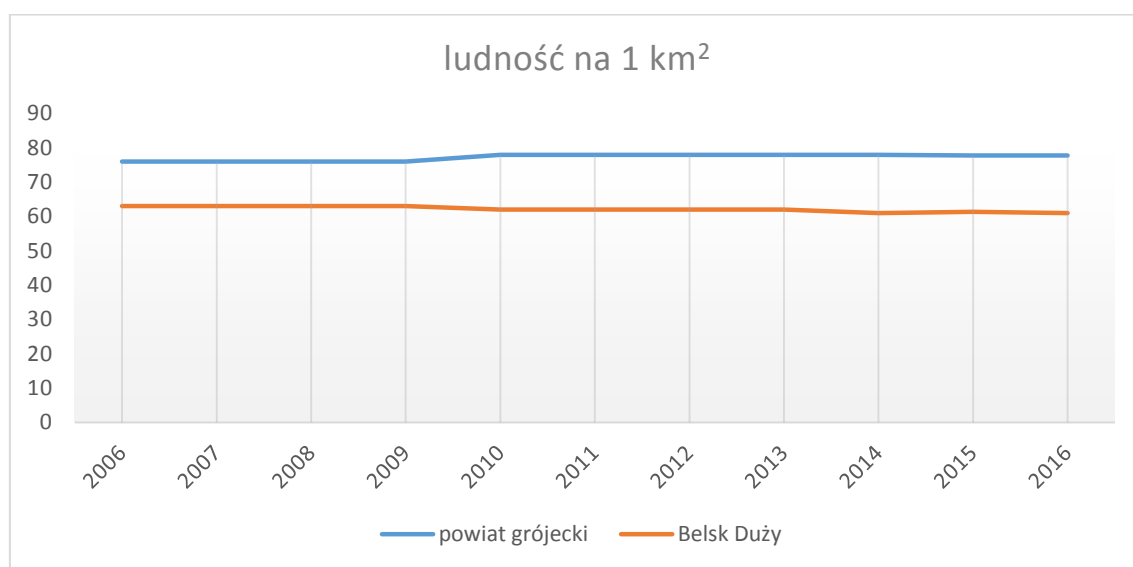
Gęstość zaludnienia to określenie liczby osób przypadających na 1 km<sup>2</sup> w gminie. Wskaźnik gęstości zaludnienia jest podstawowym wskaźnikiem, który pozwala wstępnie rozpoznać sytuację osadniczą gminy i określić stopień intensywności użytkowania powierzchni.

Gęstość zaludnienia dla gminy to 61 os./km<sup>2</sup>, i jest mniejsza niż w powiecie gdzie gęstość zaludnienia odnotowana jest na poziomie 78os./km<sup>2</sup>, w tym samym okresie tj. 2016r w woj. mazowieckim gęstość zaludnienia wynosi 151os./km<sup>2</sup>. Lata 2006 – 2016 to minimalne różnice wskaźnika gęstości zaludnienia ogółem w gminie z tendencją ujemną.

*Tabela 7.2. Gęstość zaludnienia /Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS/*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	145	146	146	147	148	149	149	150	150	150	151
Powiat grójecki	76	76	76	76	78	78	78	78	78	78	78
Belsk Duży	63	63	63	63	62	62	62	62	61	61	61

*Wykres 7.3: Gęstość zaludnienia gminy Belsk Duży oraz powiatu grójeckiego: w latach 2007-2015 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):*



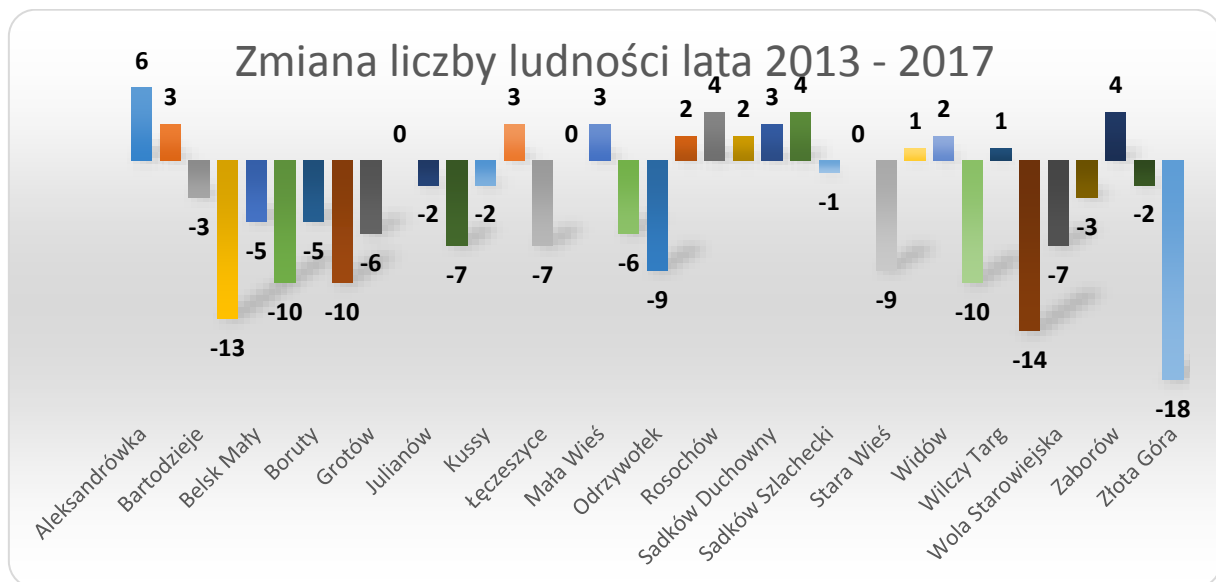
Gmina Belsk Duży administracyjnie podzielona jest na 34 sołectw z 40 miejscowościami. Największym skupiskiem ludności jest miejscowość gminna Belsk Duży, którą w 2016r zamieszkiwało 788 osób. W miejscowościach gminnych największą liczbę ludności odnotowano w Łęczeszycach 548 oraz Lewiczynie 465 osób. Największa zmiana w zakresie liczby ludności w poszczególnych miejscowościach w gminie dotyczyła miejscowości gminnej Złota Góra na przestrzeni 2013 – 2017r liczba ludności zmalała o 18 osób.

*Tabela 7.3: Liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały w poszczególnych miejscowościach Gminy, stan na dzień 31 grudnia lata 2013 -2016 rok 2017 stan na dzień 25.09 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencja ludności UG Belsk Duży):*

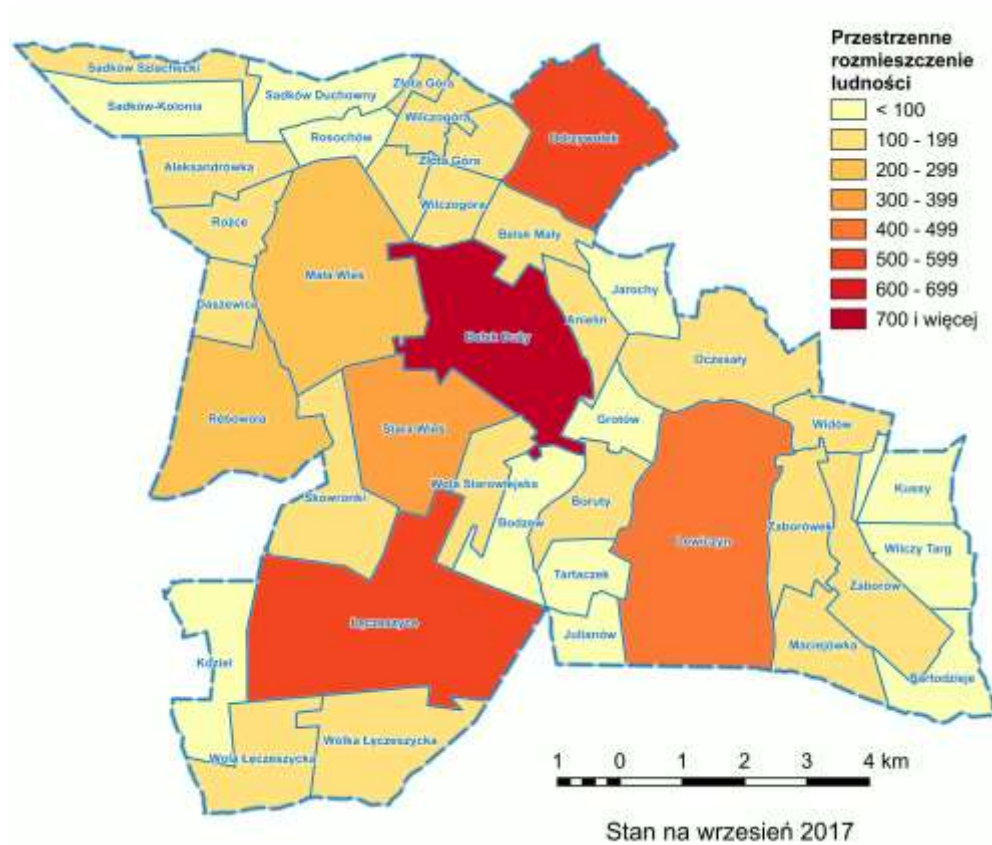
lp.	miejscowość	2013	2014	2015	2016	2017	Zmiana liczby mieszkańców
1.	Aleksandrówka	152	154	156	155	158	6
2.	Anielin	127	123	127	128	130	3
3.	Bartodzieje	81	83	81	80	78	-3
4.	Belsk Duży	802	792	786	788	789	-13
5.	Belsk Mały	105	102	101	102	100	-5
6.	Bodzew	98	96	94	89	88	-10
7.	Boruty	111	111	110	106	106	-5
8.	Daszewice	138	136	134	133	128	-10
9.	Grotów	80	79	78	74	74	-6
10.	Jarochoy	85	86	86	86	85	0
11.	Julianów	44	44	44	44	42	-2
12.	Koziel	92	89	86	88	85	-7

13.	Kussy	60	59	56	59	58	-2
14.	Lewiczyn	462	457	464	465	465	3
15.	Łęczeszycze	557	550	547	548	550	-7
16.	Maciejówka	129	129	134	130	129	0
17.	Mała Wieś	204	206	207	208	207	3
18.	Oczesały	144	146	142	141	138	-6
19.	Odrzywołek	588	589	593	591	579	-9
20.	Rębowola	295	293	299	293	297	2
21.	Rosochów	66	70	70	70	70	4
22.	Rożce	137	139	140	137	139	2
23.	Sadków Duchowny	61	67	65	65	64	3
24.	Sadków Kolonia	75	78	76	77	79	4
25.	Sadków Szlachecki	105	104	103	105	104	-1
26.	Skowronki	127	129	128	125	127	0
27.	Stara Wieś	371	367	373	366	362	-9
28.	Tartaczek	56	56	56	56	57	1
29.	Widów	99	997	100	101	101	2
30.	Wilczogóra	144	141	138	136	134	-10
31.	Wilczy Targ	82	81	83	82	83	1
32.	Wola Łęczeszycza	172	169	167	160	158	-14
33.	Wola Starowiejska	149	145	145	140	142	-7
34.	Wólka Łęczeszycza	197	195	194	199	194	-3
35.	Zaborów	153	152	153	155	157	4
36.	Zaborówek	131	130	127	127	129	-2
37.	Złota Góra	143	139	138	123	125	-18

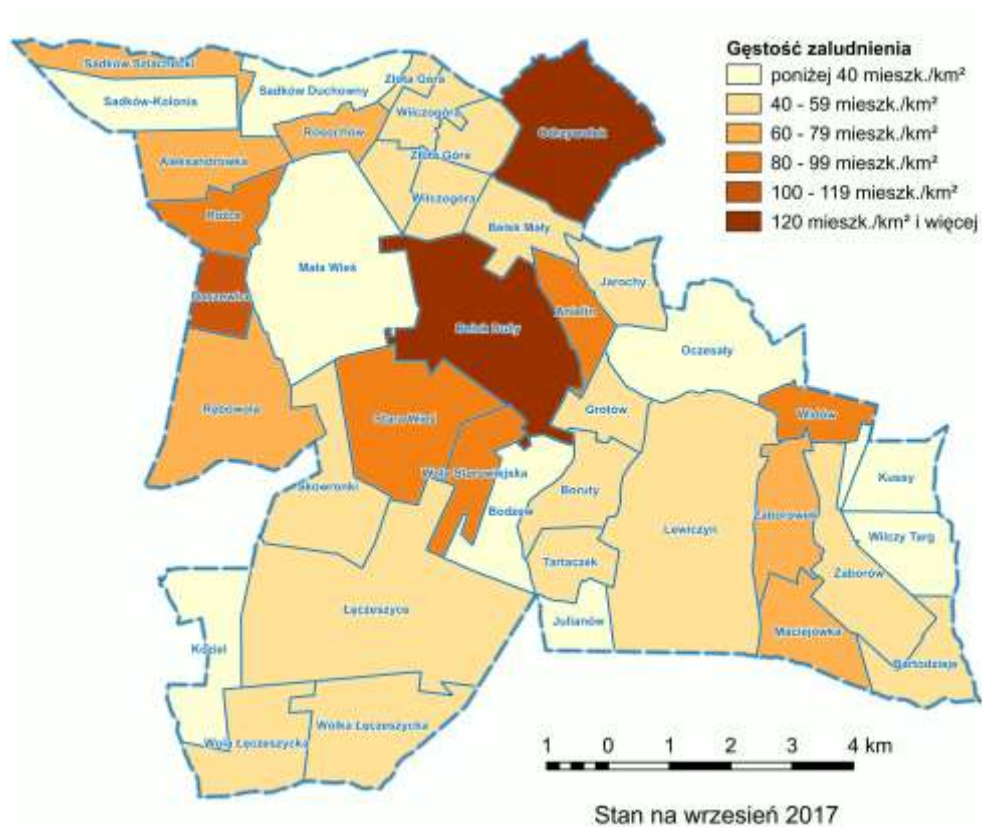
Wykres 7.4: Zmiana liczby ludności w poszczególnych miejscowościach - lata 2013 - 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji ludności UG Belsk Duży)



*Rys. 7.1: Przestrzenne rozmieszczenie ludności w gminie Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG):*



Rys. 7.2: Przestrzenne zróżnicowanie gęstości zaludnienia w gminie Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG):



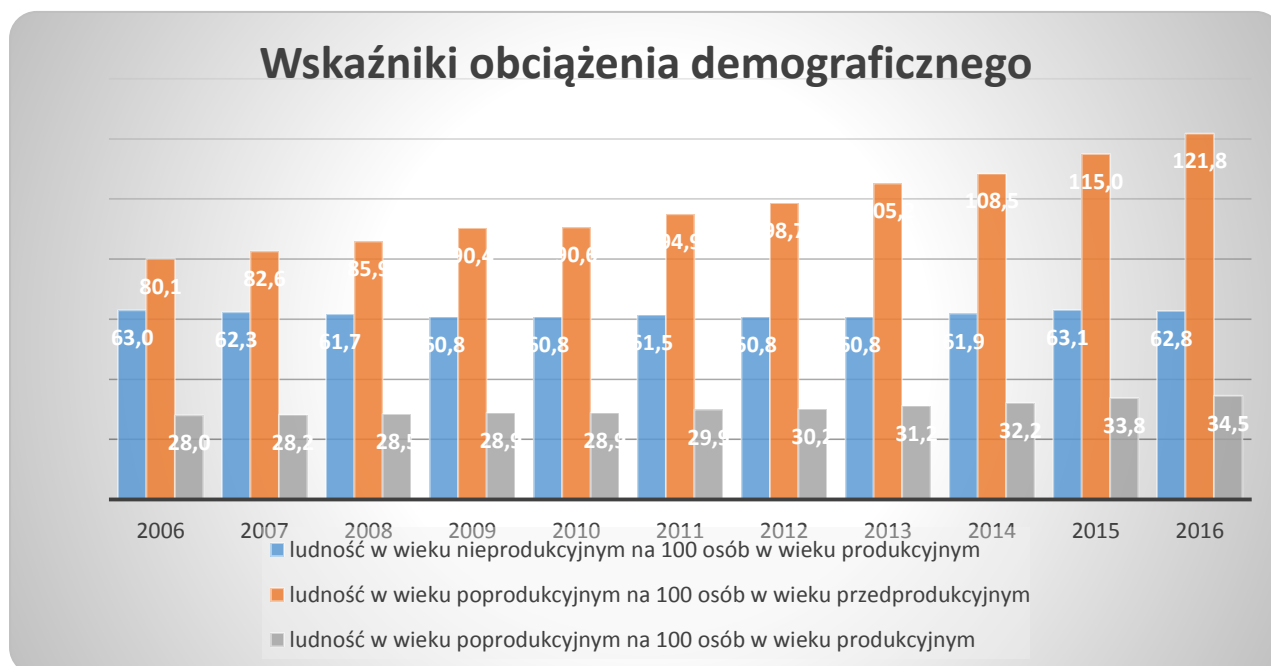
### 7.1.3 Struktura wieku i płci

Podział ludności wg grup wiekowych jest dokonywany dla celów grupowania ekonomicznego. Na koniec 2016 r. 61,4% ludności gminy stanowi ludność w wieku produkcyjnym, 17,4% w wieku przedprodukcyjnym a 21,2% to ludność w wieku poprodukcyjnym. W latach 2006 – 2016 odnotowano w stosunku do roku 2007 spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym o, wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym o 4%. Udział ludności w wieku produkcyjnym świadczy o stosunkowo młodej strukturze mieszkańców i jest to zjawisko umiarkowane, widoczne są także niepokojące syndromy społeczeństwa starzejącego się (malejąca liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i wzrost powolny liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnym).

**Tabela 7.4. Ludność wg grup wieku i płci 2016r /Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)**

Lata	wiek ludności gminy		
	ogółem	mężczyźni	kobiety
0-4	292	134	158
5-9	340	169	171
10-14	330	164	166
15-19	351	175	176
20-24	451	228	223
25-29	459	249	210
30-34	411	212	199
35-39	491	233	258
40-44	491	245	246
45-49	453	227	226
50-54	425	226	199
55-59	442	226	216
60-64	470	235	235
65-69	411	190	221
70 i więcej	744	296	448

**Wykres 7.6: Wskaźniki obciążenia demograficznego (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)**



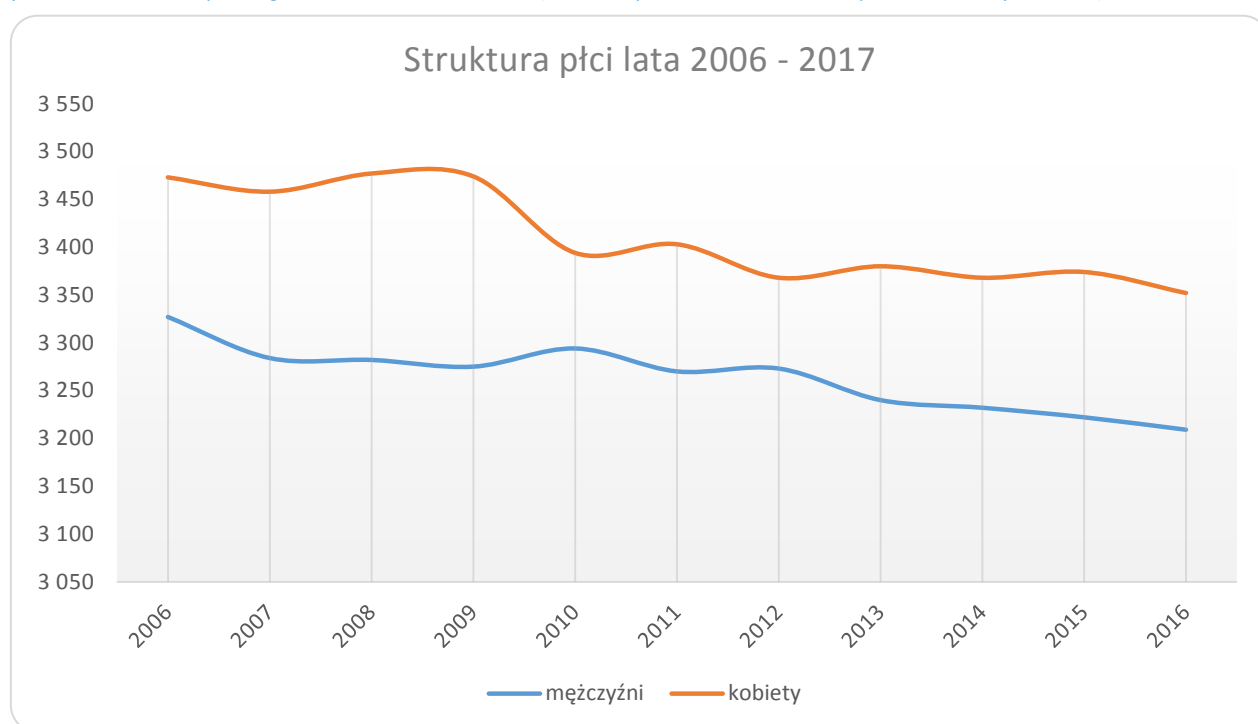
W ogólnej liczbie ludności na koniec 2016r. 51% stanowiły kobiety, a 49% mężczyźni, współczynnik feminizacji w 2015r. wynosi 104 i jest dla tego roku wyższy niż w powiecie (103). Współczynnik feminizacji czyli współczynnik określający wzajemne relacje między liczbą kobiet i mężczyzn, tj. liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn w latach 2006 – 2016 odnotowuje się przewagą liczby kobiet nad liczbą mężczyzn (wynosi od 103 do 106 w latach 2008-2009) i jest to trend ogólnopolski.

Zestawienia odnoszące się do struktury płci przedstawiają: Tabele 7.5 i 7.9 oraz Wykres 7.7.

*Tabela 7.5: Liczba mieszkańców, struktura płci 2016 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):*

	Ogółem	mężczyźni	kobiety
Województwo mazowieckie	5 365 898	2 566 910	2 798 988
Powiat grójecki	98 559	48 464	50 095
Belsk Duży	6 561	3 209	3 352

*Wykres 7.7: Struktura płci w gminie w latach 2006-2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):*



*Tabela 7.6. Współczynnik feminizacji /Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS/*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
Powiat grójecki	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103
Belsk Duży	104	105	106	106	103	104	103	104	104	105	104

#### 7.1.4 Przyrost naturalny i ruch migracyjny

Wskaźnikami przyczyniającymi się i umożliwiającymi analizę zmian liczby ludności jest przyrost naturalny i migracja. Przyrost naturalny to różnica pomiędzy liczbą urodzeń żywych a liczbą zgonów w danym okresie. W sytuacji kiedy liczba urodzeń przewyższa liczbę zgonów mówimy o przyroście dodatnim, sytuacja odwrotna określana jest przyrostem ujemnym. Natomiast migracją jest zmiana miejsca zamieszkania pobytu stałego lub czasowego polegające na przekroczeniu granicy administracyjnej.

W roku 2016 gmina Belsk Duży notuje ujemny przyrost naturalny. W okresie analizowanym ujemny wynik odnotowany został w ostatnich dwóch latach 2015 i 2016 i odzwierciedla on tendencje w powiecie, jednakże skala tego zjawiska nasiliła się w ostatnim okresie.

Tabela 7.7: Przyrost naturalny lata 2013 - 2015 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):

	urodzenia żywe na 1000 ludności			zgony na 1000 ludności			przyrost naturalny na 1000 ludności		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	10,73	10,76	11,12	10,05	10,30	10,24	0,68	0,45	0,88
Powiat grójecki	10,36	10,81	10,02	11,02	11,56	11,26	-0,67	-0,75	-1,25
Belsk Duży	9,40	9,86	7,00	8,65	10,47	12,18	0,76	-0,61	-5,18

Migracje stanowią jeden z czynników wpływający na liczbę ludności w gminie. Wymeldowania w gminie na koniec 2016r przewyższyły zameldowania w ruchu wewnętrznym i zagranicznym. Jest to tendencja utrzymująca się od wielu lat, przy czym większe znaczenie ma ujemne saldo migracji wewnętrznych niż zagranicznych Saldo migracji wewnętrznych na 1000 ludności na koniec 2016 r wyniosło -2,4.

Tabela 7.8: Saldo migracji zagranicznych (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie											
ogółem	-823	-112	326	817	690	654	485	-104	-33	0	1 783
mężczyźni	-560	-170	74	508	419	368	331	-6	24	0	921
kobiety	-263	58	252	309	271	286	154	-98	-57	0	862
Powiat grójecki											
ogółem	-8	-7	10	4	4	8	9	9	1	0	15
mężczyźni	-5	-5	2	1	0	-1	3	-1	-1	0	5
kobiety	-3	-2	8	3	4	9	6	10	2	0	10
Belsk Duży											
ogółem	0	1	0	1	0	0	0	1	2	0	2
mężczyźni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kobiety	0	1	0	1	0	0	0	1	2	0	2

Tabela 7.9: Saldo migracji wewnętrznych na 1000 ludności (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	3,01	2,9	2,1	2,2	2,4	2,6	2,4	2,5	2,5	2,3	2,1
Powiat grójecki	1,6	1,7	1,6	1,1	2,0	1,2	1,1	0,8	0,6	0,3	0,4
Belsk Duży	-6,7	-4,4	-2,3	-4,6	-0,6	-2,1	-3,5	-5,1	-2,0	-4,8	-2,4

Saldo migracji wskazuje na systematyczny odpływ ludności z gminy. Zjawisko to jest w znacznym stopniu odzwierciedleniem trendów ogólnopolskich w odniesieniu do obszarów wiejskich, jednakże odbiega od obrazu sytuacji całego powiatu grójeckiego, gdzie saldo migracji jest dodatnie zarówno w przypadku migracji wewnętrznych, jak i zagranicznych. Jako takie wydaje się mieć podobne przyczyny, jak ogólne tendencje dezurbanizacyjne i suburbanizacyjne w kraju: odpływ ludności z peryferyjnych obszarów wiejskich i zwiększająca się koncentracja ludności w podmiejskich obszarach metropolitalnych.

#### 7.1.5 Prognoza demograficzna

Prognozowaną liczbę ludności gminy Belsk Duży określano kierując się tendencjami demograficznymi występującymi w okresie ostatniego dwudziestolecia, biorąc pod uwagę prognozę GUS dotyczącą powiatu grójeckiego.



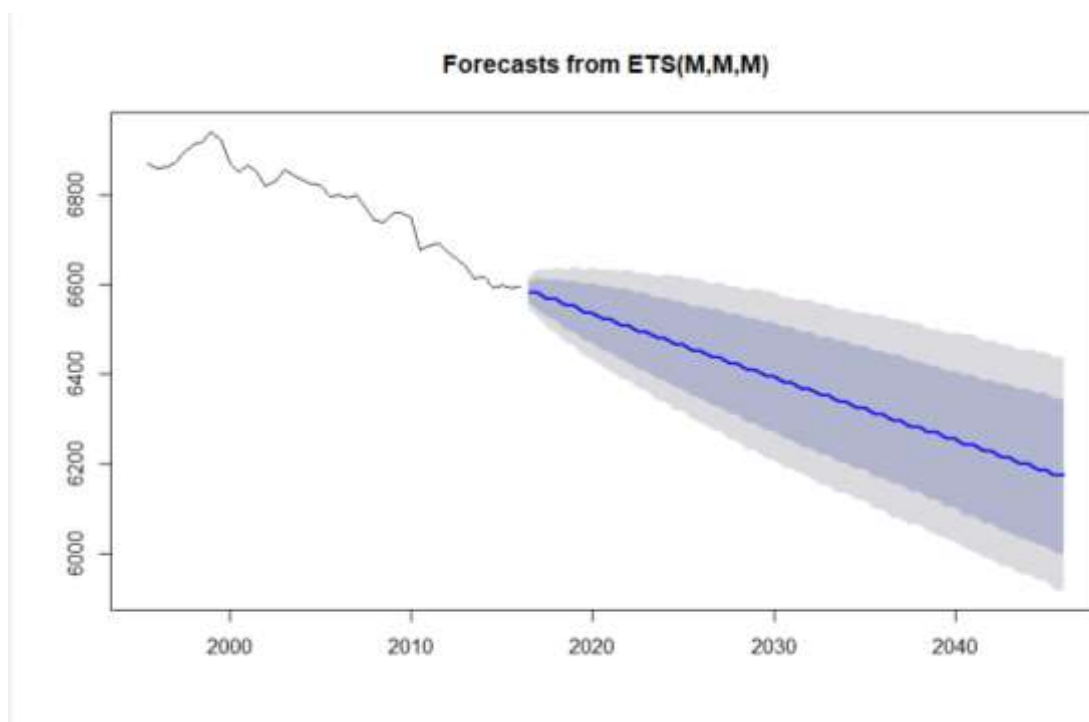
„Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 – 2035” opracowana przez Główny Urząd Statystyczny przewiduje postępujący spadek liczby ludności. Spadek liczby ludności jest charakterystyczny dla większości miast i powiatów w Polsce. W przedstawionym okresie czasu liczba ludności w powiecie grójeckim maleje o 1,7%.

*Tabela 7.10: Prognoza dla powiatu grójeckiego w podziale na miasto i wieś oraz strukturę płci (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):*

Rok	ogółem	m	k	miasto ogółem	m	k	wieś ogółem	m	k
Stan wyjściowy 2016				34 589			63 970		
2020	99 161	48 771	50 390	35 296	16 921	18 375	63 865	31 850	32 015
2025	99 072	48 678	50 394	35 513	17 059	18 454	63 559	31 619	31 940
2030	98 512	48 340	50 172	35 465	17 068	18 397	63 047	31 272	31 775
2035	97 477	47 771	49 706	35 240	17 003	18 237	62 237	30 768	31 469
2040	96 101	47 084	49 017	34 906	16 913	17 993	61 195	30 171	31 024
2045	94 552	46 390	48 162	34 518	16 825	17 693	60 034	29 565	30 469
2050	92 912	45 712	47 200	34 103	16 734	17 369	58 809	28 978	29 831

Prognozę demograficzną na podstawie dotychczasowych trendów dla gminy Belsk Duży wykonano za pomocą pakietu Forecast oprogramowania statystycznego R, na podstawie danych GUS z okresu 1995 – 2015 r. Wyniki obliczeń dla perspektywy do 2046 r. z interwałem czasowym 0,5 roku oraz wartościami skrajnymi o prawdopodobieństwie wyniku 80 i 95% przedstawiono dla gminy Belsk Duży na Wykresie 7.8.

*Wykres 7.8: Trendy zmian liczby ludności jako podstawa do prognozy demograficznej dla gminy Belsk Duży (Źródło: GUS):*



Powyższa analiza prowadzi do konkluzji, że w przypadku kontynuacji dotychczasowych trendów i w sytuacji braku nowych impulsów dla rozwoju demograficznego, w gminie Belsk Duży nastąpi spadek liczby ludności o minimum 1,7%. Wynik ten odbiega od prognozy demograficznej dla powiatu grójeckiego, zarówno w zakresie danych ogółem, jak i dla samych obszarów wiejskich powiatu.



Porównanie wyników prognozy demograficznej GUS z 2014 r. dla powiatu grójeckiego z wynikami prognozy dla gminy Belsk Duży – przedstawiono w Tabeli 7.15.

*Tabela 7.11: Liczba ludności w powiecie grójeckim oraz gminie Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne z uwzględnienie danych GUS):*

Liczba ludności w 2045 r. w powiecie grójeckim wg prognozy GUS z 2014 r.				Liczba ludności w 2046 r. wg prognozy dla gminy Belsk Duży	
Liczba ludności [osób]		Zmiana w okresie 30 lat [%]		Liczba ludności [osób]	Zmiana w okresie 30 lat [%]
miasto	wieś	miasto	wieś		
1	2	3	4	5	6
34 518	60 034	- 0,20 (- 71)	- 6,55 (- 3 936)	6449	-1,70 (-112)

## 7.2 PROBLEMY SPOŁECZNE

Podstawowymi problemami społecznymi w gminie (wg informacji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Belsku Dużym) są: bezrobocie, długotrwała choroba i niepełnosprawność oraz opieka nad osobami w podeszłym wieku.

### 7.2.1 Bezrobocie

Wg stanu na dzień 31.12.2016 r. w powiatowym Urzędzie Pracy w Grójcu zarejestrowanych było 66 bezrobotnych (w tym 51,5% osób stanowią kobiety) co stanowiło 16% liczby bezrobotnych w powiecie. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym stanowiło 1,6% natomiast udział kobiet zarejestrowanych jako bezrobotne w wieku produkcyjnym stanowiło 1,8%.

### 7.2.2 Pomoc społeczna

Na terenie Gminy Belsk Duży powołana jest jednostka organizacyjna Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (ul. J. Kozińskiego 4 w Belsku Dużym), który realizuje zadania z zakresu pomocy społecznej. Celem Ośrodka Pomocy Społecznej jest zaspokojenie niezbędnych potrzeb życiowych osób i rodzin.

Udział osób korzystających ze środków pomocy społecznej w ludności ogółem dla gminy wynosił w 2016 r. 3,3%, co stanowiło wskaźnik niższy niż dla powiatu grójeckiego (4,5%) oraz całego województwa mazowieckiego (5,5%).

## 7.3 GOSPODARKA I ZATRUDNIENIE

### 7.3.1 Aktywność gospodarcza

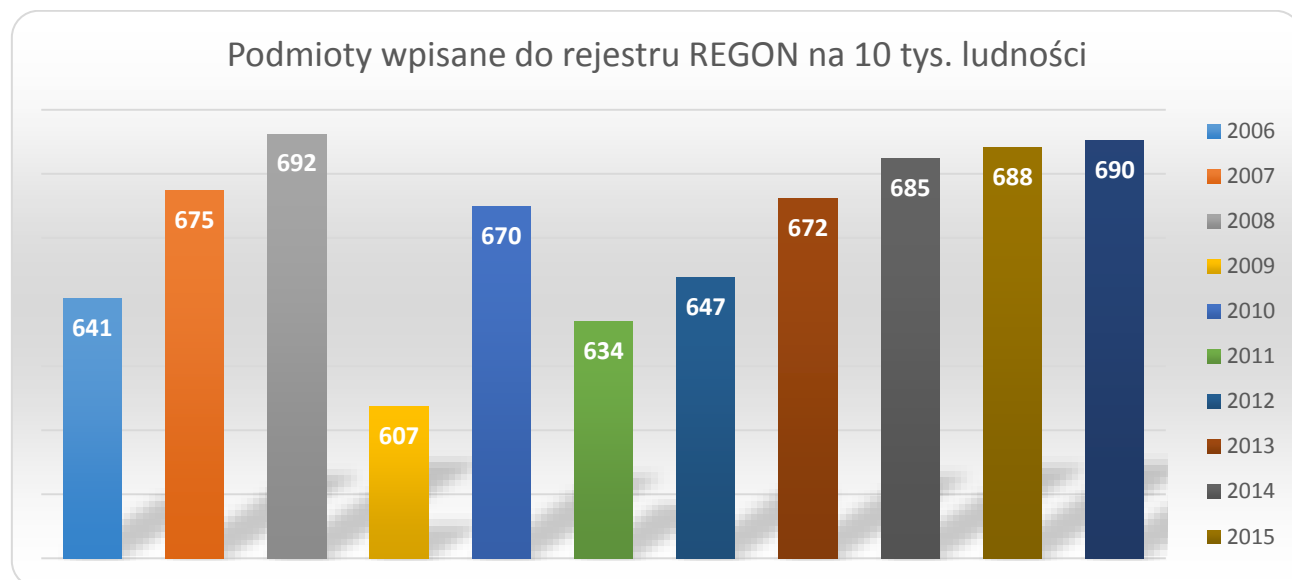
Miernikiem aktywności gospodarczej jest m.in. liczba zarejestrowanych w systemie regon podmiotów gospodarki narodowej.

Na koniec 2011 r. w gm. Belsk Duży zarejestrowanych było w systemie REGON ogółem 453 podmioty gospodarcze, z tego: w sektorze prywatnym 439, co stanowi 96% ogółu zarejestrowanych podmiotów, natomiast w sektorze publicznym 14, tj. 4% ogółu zarejestrowanych.

*Tabela 7.12: Podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych 2016 r (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):*

Jednostka	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Sektor publiczny ogółem	Sektor prywatny ogółem
Województwo mazowieckie	788 008	13 077	756 810
Powiat grójecki	8 819	243	8 540
Belsk Duży	453	14	439

Wykres 7.9: Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 000 ludności w gminie Belsk Duży lata 2006 - 2016 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)



Na przestrzeni lat 2006 – 2016 liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 1000 mieszkańców powoli wzrastała.

Tabela 7.13: Podmioty gospodarki narodowej wskaźniki (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

Rok	Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 000 ludności	Jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 000 ludności	Jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 000 ludności	Podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności
2006	641	-	-	64
2007	675	-	-	67
2008	692	-	-	69
2009	607	43	106	61
2010	670	72	30	67
2011	634	63	75	63
2012	647	41	26	65
2013	672	74	39	67
2014	685	44	42	68
2015	688	41	30	69
2016	690	49	44	69

Jak wynika z powyższych danych, liczba podmiotów na 10 000 ludności w gminie Belsk Duży w 2016 r. (690) odbiega od wartości tego wskaźnika dla powiatu grójeckiego (895). Wynika to z wiejskiej specyfiki gminy w porównaniu z miejsko-wiejskim charakterem powiatu, w którym podmioty gospodarcze grupują się w ośrodkach miejskich, w szczególności w Grójcu. Nowo rejestrowane podmioty gospodarcze to głównie osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Nie przyczyniły się one do globalnej aktywizacji zagospodarowania terenów gminy pod funkcje gospodarcze, a przez prawdopodobny charakter czasowego samozatrudnienia – nie spowodowały też globalnego wzrostu aktywności gospodarczej mieszkańców gminy, która od ok. 10 lat utrzymuje się na praktycznie niezmiennym poziomie.

Tabela 7.14: Podmioty gospodarki narodowej wskaźniki (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

Rok	Podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	Podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	Udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON
2006	104,5	50	-	-	-
2007	109,5	53	-	-	-
2008	111,9	54	-	-	-
2009	97,7	45	7,3	69	17,6
2010	107,7	51	8,1	115	4,5
2011	102,3	46	7,4	102	11,8
2012	104,1	47	7,5	65	4,0
2013	108,1	48	7,7	119	5,8
2014	110,9	48	7,8	71	6,2
2015	112,3	48	7,8	67	4,4
2016	112,4	48	7,8	79	6,4

Rys. 7.3: Przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych oraz infrastruktury społecznej i otoczenia biznesu w gminie Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG):

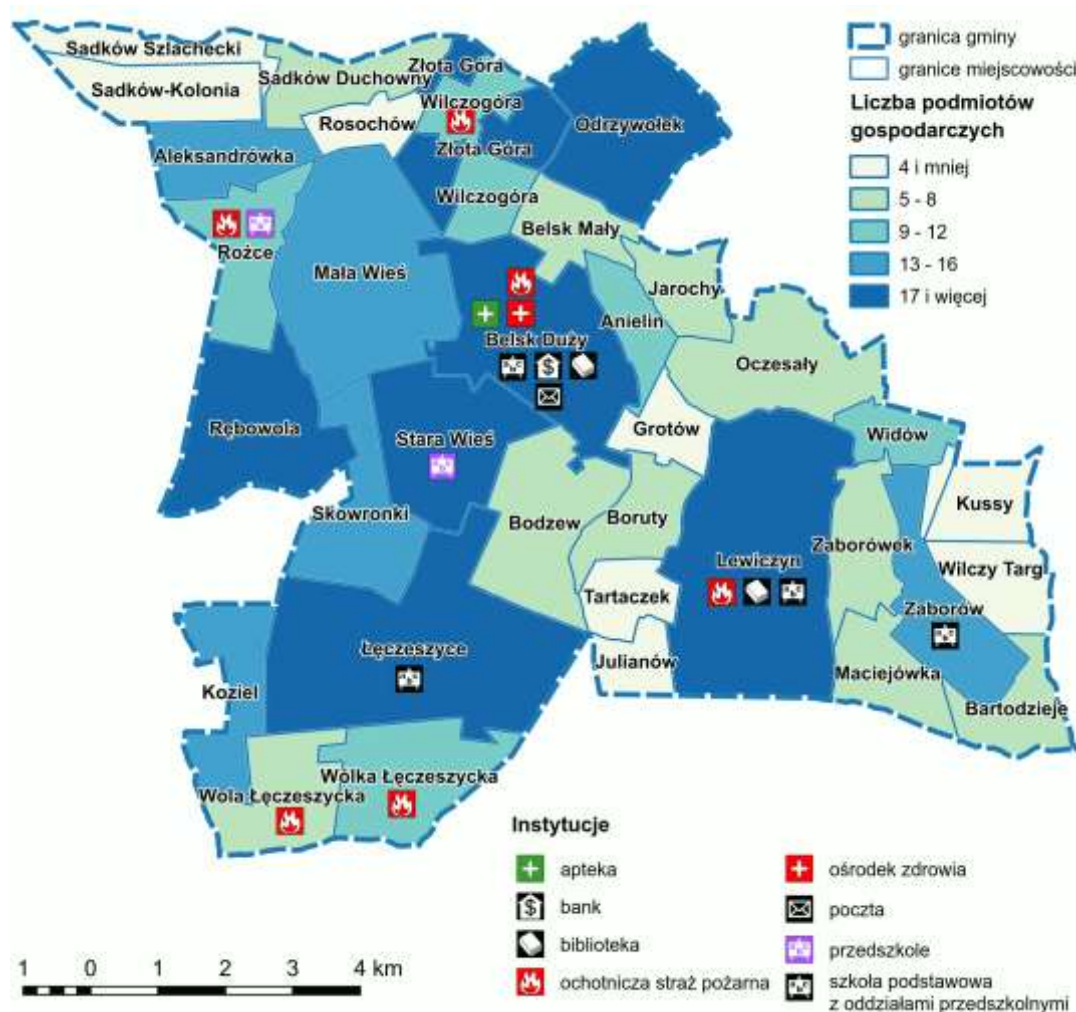


Tabela 7.15: Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD2007 (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

Rok	Ogółem	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	Przemysł i budownictwo	Pozostała działalność
2009	29	1	5	23
2010	48	1	8	39
2011	42	1	8	33
2012	27	2	6	19
2013	49	2	9	38
2014	29	1	7	21
2015	27	0	5	22
2016	32	0	4	28

Wg krajowego rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej przeważającą część (36%) zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na terenie gminy stanowią podmioty prowadzące działalność w sektorze handlu hurtowego i detalicznego, 13% stanowią podmioty w sektorze transport i gospodarka magazynowa, 11% to sektor rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. Sektor usługowy stanowi w gminie łącznie 71%.

### 7.3.2 Zatrudnienie

W gminie Belsk Duży na 1000 mieszkańców pracuje **451** osób. **48,2%** wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a **51,8%** mężczyźni.

Tabela 7.16: Pracujący na 1000 ludności (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	272	274	272	272	279	283	295
Powiat grójecki	165	158	162	163	179	179	188
Belsk Duży	268	253	272	296	452	438	451

Tabela 7.17: Pracujący w gminach ogółem (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Województwo mazowieckie	1 430 064	1 449 032	1 443 054	1 446 775	1 489 754	1 511 149	1 584 264
Powiat grójecki	16 255	15 626	15 952	16 082	17 675	17 656	18 535
Belsk Duży	1 793	1 685	1 807	1 959	2 981	2 891	2 960

Bezrobocie rejestrowane w gminie Belsk Duży wynosiło w 2016 roku **2,2%** (**2,5%** wśród kobiet i **2,0%** wśród mężczyzn).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Belsk Duży wynosi **4 133,21 PLN**, co odpowiada **96.30%** przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Belsk Duży **401** osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a **98** pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi **-303**.

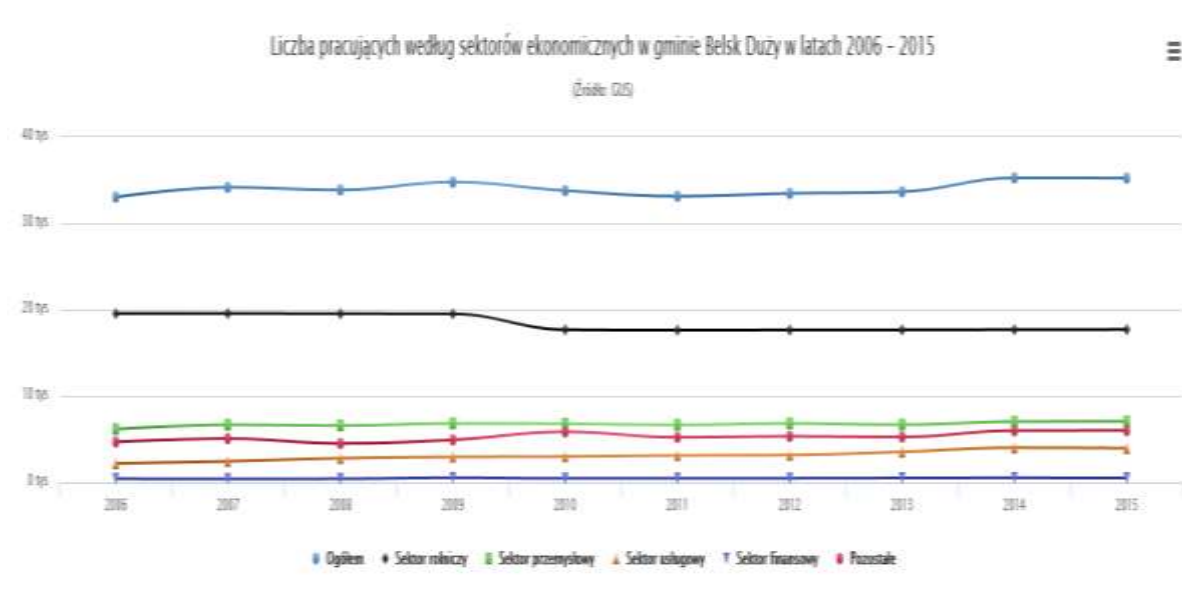
**50,2%** aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Belsk Duży pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), **20,0%** w przemyśle i budownictwie, a **11,2%** w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz **1,4%** pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

**50,2%** aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Belsk Duży pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), **20,0%** w przemyśle i budownictwie, a **11,2%** w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz **1,4%** pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Tabela 7.18: Pracujący wg sektorów ekonomicznych % w 2015 (Źródło: Opracowanie własne wg danych [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)):

sektor	mężczyźni	kobiety
rolnictwo, leśnictwo i rybactwo	52,3	48,0
przemysł i budownictwo	27,7	11,6
Handel naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja	10,9	11,6
Działalność finansowa i ubezpieczenia, obsługa rynku nieruchomości	0,9	2,0
pozostałe	8,2	26,8

Wykres 7.10: Liczba pracujących według sektorów ekonomicznych w gminie Belsk Duży (Źródło: Polska w liczbach na podstawie danych GUS):



## 7.4 CZYNNIKI ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH W GMINIE

### 7.4.1 Funkcji rolnicza i leśna

Obszar powiatu grójeckiego to największy region produkcji sadowniczej w Polsce. Wielowiekowa tradycja i dobre przygotowanie zawodowe sadowników sprawiają, że region Grójecki należy zaliczyć do przodujących w Polsce w zakresie organizacji produkcji i technologii, jak również jakości produkowanych owoców.

Głównym kierunkiem produkcji rolniczej wynikającym z tradycji obszaru gminy jest sadownictwo. Sady w Belsku zajmują ponad 62% ogólnej powierzchni gminy. Gmina charakteryzuje się również jednym z największych udziałów nasadzeń drzewami owocowymi. Roczny zbiór owoców (głównie jabłek) sięga 1,5 mln ton, co plasuje gminę w pierwszej trójce spośród sąsiednich gmin powiatu grójeckiego. Produkcja sadownicza stanowi bazę surowcową dla funkcjonujących w regionie zakładów przetwórczych. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi funkcji rolniczych są:

- bardzo dobre warunki gruntowe;
- równinne ukształtowanie powierzchni;
- korzystny agroklimat.

Niekorzystnym zjawiskiem obserwowanym na terenie gminy jest jedynie wysoki stopień zakwaszenia gleby, wymagający wapnowania.

Przeciętna wielkość indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosi 6,7 ha, przy średniej w woj. mazowieckim – 7,2 ha. Na terenie gminy znajduje się 1380 indywidualnych gospodarstw rolnych stanowiących rolnicze podmioty gospodarcze. Ostatnie lata przyniosły pogorszenie opłacalności i zwiększenie wymagań rynku. Wywołuje to potrzebę marketingu oraz organizacji dystrybucji poprzez giełdy towarowe.

Obszar gminy posiada niekorzystne warunki do rozwoju funkcji leśnej. Dobra jakość gleby powoduje, że wykorzystywana jest do produkcji rolniczej. Niewielki procent gruntów stanowią nieużytki i grunty porzucone rolniczo nadające w pierwszej kolejności do dolesień. Dolesienia te należy jednak traktować jako działania zmierzające do poprawy funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz zwiększenia stabilności warunków wodnych.

#### 7.4.2 Funkcje gospodarki pozarolniczej

Rozwój funkcji produkcyjno-magazynowych oraz usługowych w gminie o takim charakterze jak gmina Belsk Duży należy rozpatrywać w kontekście trendów przekształceń funkcjonalnych terenów wiejskich oraz dywersyfikacji gospodarczej ich funkcji, wspieranej odpowiednią polityką władz publicznych. Jak stwierdza Eugeniusz Niedzielski w artykule „Funkcje obszarów wiejskich i ich rozwój”, „Zmiany ilościowe i jakościowe wewnątrz poszczególnych funkcji obszarów wiejskich oraz relacji między nimi nabrały istotnego przyspieszenia po transformacji systemowej w naszym kraju, zwłaszcza po przystąpieniu Polski do wspólnoty europejskiej. Skala i zakres zmian na obszarach wiejskich są zróżnicowane przestrzennie, a także w odniesieniu do poszczególnych funkcji. Różna jest także wyrazistość tych zmian. Wielofunkcyjność obszarów wiejskich rozpatrywana w kontekście ich rozwoju jest następstwem zgodności wielofunkcyjnego rozwoju gospodarstwa, rolnictwa i obszarów wiejskich jako całości w powiązaniu z koncepcją zrównoważonego rozwoju kraju.”.

Ze względu na wiodącą rolniczą funkcję gminy Belsk Duży, będzie ona także bazą dla rozwoju powiązanych funkcji gospodarki pozarolniczej. Wniosek taki wspiera się m.in. na analizach przeprowadzonych w ramach opracowania „Potencjał rozwoju przemysłu w powiatach województwa mazowieckiego”, Mazowsze Analizy i Studia nr 43, MBPR w Warszawie, 2015 r. Opracowanie to skazuje powiat grójecki jako obszar o bardzo wysokim potencjale rozwoju przemysłu rolno-spożywczego oraz rozwoju powiązań klastrowych i sieciowych w tej branży. W chwili obecnej na terenie gminy znajduje się duży kompleks przemysłu spożywczego włoskiej firmy Ferrero. Obecnie zakład zatrudnia ponad 1000 pracowników i planuje dalsze inwestycje. Ponadto na terenie Belska Dużego działa kilka firm zajmujących się eksportem owoców i przetwórstwem rolno-spożywczym, jak Activ Sp. z o.o., Alpex Sp. z o.o., Eco Fruits Sp. z o.o. czy powiązana z tą branżą firma produkująca opakowania Polkarton. Największe znaczenie dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-magazynową będzie miała planowana rozbudowa kompleksu przemysłowego zakładu Ferrero. Dane o zatrudnieniu w tym zakładzie z ostatnich 5 lat wskazują na stały trend wzrostowy, oraz zwiększanie się udziału zatrudnionych spoza gminy Belsk Duży (wobec braku odpowiednich zasobów ludzkich na miejscu).

Tabela 7.19: Zatrudnienie w zakładzie Ferrero w Belsku Dużym (Źródło: Ferrero Polska Sp. z o.o.):

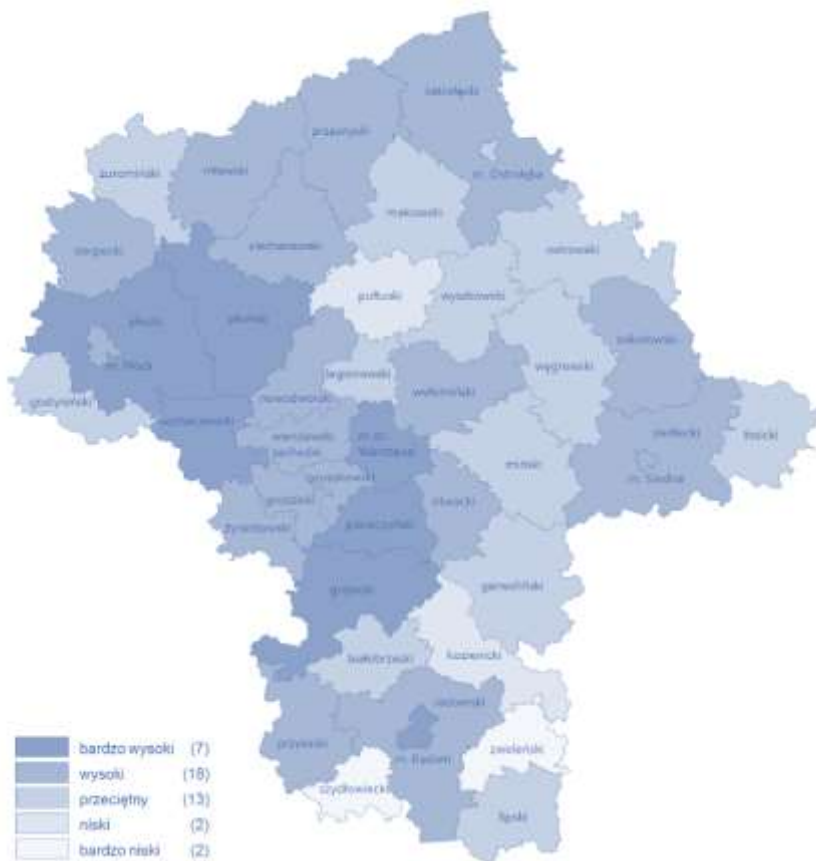
Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Zatrudnieni na umowę o pracę z Ferrero	1 189	1 375	1 403	1 550	1 741
w tym mieszkańcy gminy Belsk Duży	140	154	157	160	173
	12%	11%	11%	10%	10%

Właściciel zakładu, w związku z planami kompleksowej rozbudowy i wyczerpaniem możliwości zabudowy posiadanych terenów zamierza bowiem ok. dwukrotnie powiększyć powierzchnię terenów o funkcji produkcyjnej. Zamierzenie to ma m.in. umożliwić realizację polityki ekologicznej zakładu, polegającej na produkcji „zielonej energii” za pomocą instalacji fotowoltaicznych. Wniosek o odpowiednią zmianę obowiązującego studium uikzp gminy oraz mpzp został przez zakład złożony i pozytywnie rozpatrzony przez wójta gminy Belsk Duży. Na podstawie zapotrzebowania zadeklarowanego w ww. wniosku zakładu Ferrero, jak również na podstawie dotychczasowych trendów rozwoju funkcji magazynowo-magazynowych, związanych z obsługą lokalnej produkcji rolnej, a także potencjału rozwojowego branży rolno-spożywczej szacuje się, że zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy o funkcji produkcyjno-magazynowej w perspektywie 30 lat winno być zaspokojone poprzez 2-krotne (o 100%) powiększenie istniejących zasobów terenów o tej funkcji.



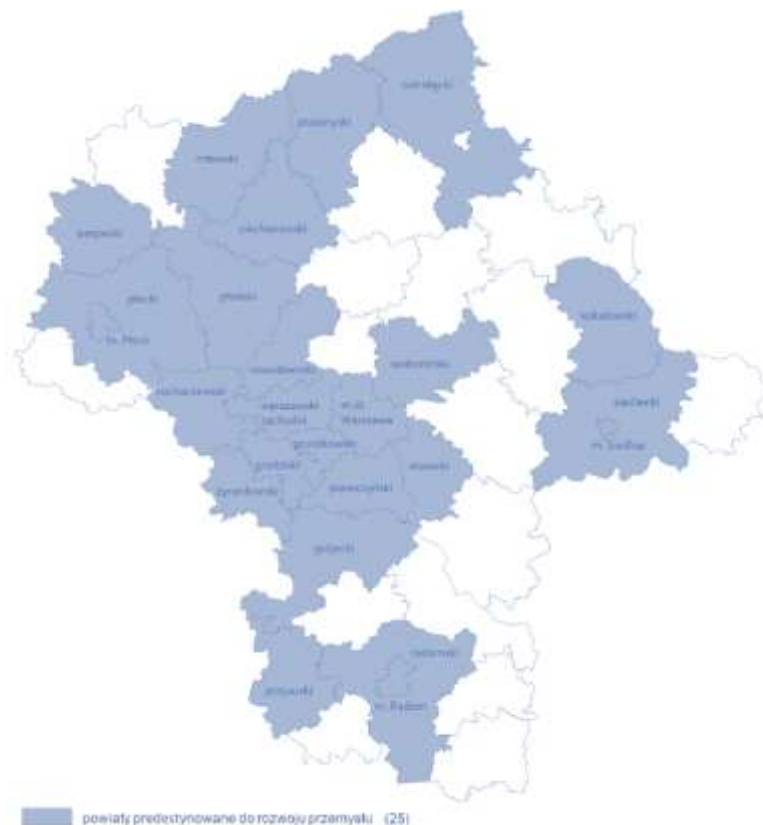
Rys. 7.1: Zróźnicowanie potencjału przemysłu rolno-spożywczego powiatów woj. Mazowieckiego

(źródło: MAiS nr 43 MBPR w Warszawie 2015)



Rys. 7.2: Potencjalne powiązania klastrowe i sieciowe powiatów woj. Mazowieckiego - przemysł rolno-spożywczy

(źródło: MAiS nr 43 MBPR w Warszawie 2015)



Dynamiczny rozwój funkcji usługowych w gminie Belsk Duży, zilustrowany zarówno podwojeniem liczby zatrudnionych w tym sektorze w okresie ostatnich 10 lat (patrz wykres 14), jak i przyrostem powierzchni obiektów handlowych, także wiąże się procesami zmian na obszarach wiejskich. Wyrównywanie poziomu dochodów mieszkańców gminy w porównaniu do mieszkańców miast pociąga za sobą nie tylko zwiększenie siły nabywczej mieszkańców, ale także oczekiwań w zakresie dostępu do usług. Ponieważ proporcja terenów o funkcji usługowej w gminie w stosunku do innych funkcji znacznie odstaje na niekorzyść od typowych proporcji zarówno w małych miastach, należy oczekiwać, iż w perspektywie 30 lat ww. trendy generować będą zapotrzebowania na przynajmniej 2,5-krotne powiększenie (o 150%) istniejących zasobów terenów usługowych w stosunku do stanu istniejącego. Co prawda sam trend wzrostu zatrudnienia w tej branży sugerowałby znacznie większe wartości wzrostu zapotrzebowania, jednakże mając na względzie zasadę wykorzystania w pierwszej kolejności istniejących zasobów należy przyjąć, że część zapotrzebowania na powierzchnie usługowe winna być zaspokojona poprzez adaptację istniejących zasobów lokalowych (liczne zabudowania po PGR-owskie czy upadłych spółdzielni produkcyjnych). Lokalizacja nowych terenów usługowych będzie dostosowana do rozlokowania ludności w ośrodkach osadniczych, dostępności komunikacyjnej i aktualnego nasycenia usługami.

#### 7.4.3 Funkcje wypoczynkowo-rekreacyjne

Klasyfikując walory turystyczno-wypoczynkowe gminy Belsk Duży, na jej obszarze można wydzielić następujące kategorie atrakcji turystycznych:

- elementy funkcjonujące niezależnie o ingerencji człowieka: osobliwości flory i fauny - rezerwat Modrzewina,
- utworzone przez człowieka z wykorzystaniem warunków przyrodniczych: zbiorniki wodne (istotne są raczej z punktu widzenia krajobrazowego, gdyż ich wielkość i położenie nie sprzyja wykorzystaniu jako urządzone kąpieliska), zabytkowe parki, głównie park w Małej Wsi;
- pozostałe: Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki, ciekawe zespoły i układy architektoniczne i urbanistyczne, obiekty kulturowe i obszary o szczególnej wartości religijnej, kulturowej czy historycznej, obiekty naukowe.

Na obniżenie atrakcyjności pod względem turystyki i wypoczynku wpływa mała jej lesistość i duży stopień przekształcenia naturalnych siedlisk roślinnych. Atutem są obiekty zabytkowe w postaci założenia pałacowo -parkowego Małej Wsi oraz obiekty sakralne.

Dla określania zapotrzebowania na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w gminie Belsk Duży decydujące znaczenie mają istniejące kompleksy kulturowo-przyrodnicze o największym potencjale rozwojowym:

1. zespół dworsko-parkowy w Małej Wsi oraz
2. sanktuarium w Lewiczynie.

Zespoły te mogą generować zapotrzebowanie na nowe tereny o funkcji powiązanej z aktualnym ich zagospodarowaniem.

Pewien potencjał w zakresie rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych posiada także zabytkowy zespół folwarczny w Starej Wsi, jednak nie sprzyja mu aktualna funkcja usługowo-składowa części nieruchomości.

#### 7.4.4 Prognozowane kierunki zmian w strukturze gospodarki i zatrudnienia gminy Belsk Duży

Porównując proporcje terenów użytkowanych pod funkcje produkcyjno-magazynowe, handlowo-usługowe i mieszkalne w mieście i na obszarach wiejskich gminy Belsk Duży z typową, opisaną w literaturze przedmiotów (patrz: Z. Ziobrowski: Urbanistyczne wymiary miast, 2012) strukturą użytkowania gruntów małych miast i gmin wiejskich w Polsce wskazać należy na porównywalny udział tych funkcji w stosunku do obszarów typowo wiejskich, przy czym w porównaniu struktury do małych miast wyraźny jest niski udział terenów handlowo-usługowych. Jednak po odjęciu terenów wykazanych w BDOT jako „inne” (infrastruktura społeczna i techniczna oraz funkcje obsługi rolnictwa), które nie są ujęte w zestawieniu Z. Ziobrowskiego, gmina Belsk Duży plasuje się w dolnej granicy przedziału wielkości udziału powierzchni terenów produkcyjnych i usługowych w stosunku do powierzchni terenów mieszkaniowych.



Tabela 7.20: Porównanie struktury użytkowania gruntów w gminie Belsk Duży z małymi miastami i gminami wiejskimi (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDOT oraz Z. Ziobrowski: Urbanistyczne wymiary miast, 2012):

Funkcja terenu	Proporcje terenów o różnych funkcjach w gminie Belsk Duży [%]	Proporcje terenów o różnych funkcjach w gminach wiejskich i małych miastach (wg. Ziobrowskiego) [%]	
		małe miasta	gminy wiejskie
mieszkaniowa	68,7	60 – 80	80-90
produkcyjno-magazynowa	14,8	5 – 12	10-20
handlowo-usługowa	1,5	5 – 10	
inna	14,9	-	-

## 7.6 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Zgodnie z wymaganiami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, określa się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę - biorąc pod uwagę dopuszczalną perspektywę 30 lat (okres do 2045) oraz możliwość zwiększenia tego zapotrzebowania, w stosunku do wyników analiz, o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych w przyjętym horyzoncie czasowym. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyraża się, zgodnie z przepisami, w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określono w podziale na następujące, podstawowe funkcje zabudowy: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowo-magazynowa, kierując się ogólnym charakterem studium, mając również na względzie klasyfikację obiektów budowlanych (PKOB) w podziale na działy i grupy obiektów, także ze względu na dane z zakresu statystyki działalności budowlanej.

Przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla poszczególnych funkcji zabudowy kierowano się odrębnymi uwarunkowaniami, wynikającymi z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, determinującymi różny stopień potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy o określonej funkcji. Dane statystyczne, użyte przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę odnoszą się do stanu z 2016 r. lub również do okresu wcześniejszego, w zależności od zakresu niezbędnych założeń przy formułowaniu zapotrzebowania na nową zabudowę.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określono, odpowiednio do jej funkcji, na podstawie potrzeb rozwoju zabudowy wynikających z odniesienia sytuacji cechującej gminę w zakresie zasobów (ilościowych i jakościowych) zabudowy o określonej funkcji do sytuacji w różnych jednostkach terytorialnych oraz innych uwarunkowań, a także na podstawie możliwości rozwoju zabudowy, wynikających w szczególności z analiz ekonomicznych i środowiskowych, w tym z dotychczasowych tendencji rozwoju zabudowy o określonej funkcji oraz ograniczeń środowiskowych dla lokalizowania nowej zabudowy.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, w przyjętym horyzoncie czasowym określono z uwzględnieniem prognozowanych zmian demograficznych, kierując się przewidywaną liczbą mieszkańców gminy według prognozy demograficznej GUS z 2014 r. oraz prognozy demograficznej sporządzonej na potrzeby studium.

Ponieważ, zgodnie z brzmieniem art. 10 ust. 5 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapotrzebowanie na nową zabudowę szacuje się jako maksymalne w skali gminy, spośród prognozowanych możliwych wielkości liczby mieszkańców w gminie Belsk Duży należy przyjąć te, które w możliwym do przyjęcia przedziale prawdopodobnych wyników są wyniki maksymalne.

*Tabela 7.21: Liczba ludności w gminie Belsk Duży prognozowana dla celów szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę:*

Liczba ludności w 2046 r. wg prognozy dla gminy Belsk Duży	
wartość prognozowana [osób]	
Liczba ludności [osób]	Zmiana w okresie 30 lat [%]
1	2
6 449	-1,70 (-112)

Jak wynika z prognozy sporządzonej dla gminy, liczba ludności w przyjętej perspektywie czasowej 30 lat (w 2046 r.) wynosić może zatem: **6 449** osób. Wielkość tą przyjęto do prognozowania zapotrzebowania na nową zabudowę.

#### 7.6.1 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Przyjmuje się, że wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w 30-letniej perspektywie czasowej powinna zapewnić osiągnięcie odpowiedniej jakości życia mieszkańców w zakresie warunków mieszkaniowych na poziomie nie niższym niż aktualne standardy województwa mazowieckiego, jako najlepiej rozwiniętego społecznie i gospodarczo regionu w skali krajowej.

W chwili obecnej wskaźniki mieszkaniowe takie jak przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na osobę czy mieszkania na 1000 mieszkańców wypadają korzystnie w stosunku do średnich wartości tych wskaźników w porównaniu do województwa i powiatu. W przypadku przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania wskaźnik dla gminy Belsk Duży jest większy od wskaźnika osiągniętego w powiecie i województwie, wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę jest wyższy od wskaźnika w województwie mazowieckim i powiecie grójeckim, natomiast wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców jest niższy niż w powiecie grójeckim i województwie mazowieckim. Także wskaźniki przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie oraz przeciętnej liczby osób na 1 izbę odbiegają od średniej w powiecie grójeckim, województwie oraz kraju.

Możliwość osiągnięcia standardów wojewódzkich w zakresie wskaźników mieszkaniowych wymaga znaczącego zwiększenia zasobów mieszkaniowych, możliwego do osiągnięcia dopiero w co najmniej 30. letnim okresie. W praktyce założenie to przekłada się na przyjęcie następujących, docelowych wielkości wskaźników mieszkaniowych, opisujących jakość warunków mieszkaniowych:

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę – nie mniejsza niż **31,5 m<sup>2</sup>** (w chwili obecnej przekroczona)
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców - **415,2**.

Osiągnięciu tych wskaźników sprzyja odpowiednio długa perspektywa czasowa, w której realizowana będzie nowa zabudowa mieszkaniowa. Zapotrzebowanie na tą zabudowę wynika również z ubytków w zasobach mieszkaniowych wynikających z dekapitalizacji istniejących zasobów oraz zmian funkcji niektórych obszarów.

#### **A. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego (wyrażonego liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców)**

Deficyt mieszkań w gminie, określony na podstawie liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, wynosi obecnie od 235 do 525 mieszkań - w zależności od jednostki odniesienia (powiat grójecki lub województwo mazowieckie). W tabeli 7.22 podano: w kol. 2, w odpowiednich wierszach - liczbę mieszkań w gminie: faktyczną (2016 r.) oraz teoretyczną, wyliczoną na podstawie wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w innych jednostkach terytorialnych (*teoretyczna liczba mieszkań = wskaźnik dla określonej jednostki terytorialnej x liczba mieszkańców gminy Belsk Duży w 2016 r. w tys. osób*), w kol. 3 - obecny deficyt mieszkań w gminie, wynikający z różnicy pomiędzy teoretyczną a faktyczną liczbą mieszkań.

Tabela 7.22: Deficyt liczby mieszkań w 2016 r. wynikający z nieodpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego:

ROK 2016		
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Liczba mieszkań w gminie Odpowiadająca wskaźnikom w kol. 1	Deficyt liczby mieszkań w gminie
1	2	3
335,2 (wskaźnik dla gm. Belsk Duży)	2 199	X
415,2 (wskaźnik dla woj. mazowieckiego)	2 724	525
371,0 (wskaźnik dla powiatu grójeckiego)	2 434	235

Pożądana liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, niezbędna do osiągnięcia poziomu województwa w perspektywie 30 lat, przy przewidywanej w 2045 r. liczbie mieszkańców 6 449 tys. osób, powinna wynosić 2677 mieszkań.

Tabela 7.23: Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat(2046 r.), wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego:

Wyszczególnienie	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2046 r. (wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego)	
	2016	2046		
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	335,2	415,2		
liczba mieszkańców (tys. osób)	6561	6449		
liczba mieszkań	2199	2677	liczba mieszkań	478
ilość powierzchni użytkowej				44 932 m <sup>2</sup>

Biorąc pod uwagę liczbę mieszkań w 2016 r. = 2 199, różnica pomiędzy pożądaną liczbą mieszkań w 2046 r. (2 677) a liczbą mieszkań w 2016 r. wynosi w 30-letniej perspektywie 478 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej **44 932 m<sup>2</sup>** (wyliczonej na podstawie średniej powierzchni mieszkań w gminie Belsk Duży).

#### B. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z warunków mieszkaniowych (wyrażonych przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania na osobę)

Deficyt ilości powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Belsk Duży, określony na podstawie średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynosi obecnie 44 932 m<sup>2</sup>. W tabeli 7.24 podano w kol. 2, w odpowiednich wierszach - powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Belsk Duży: faktyczną (2016 r.) oraz teoretyczną, wyliczoną na podstawie wskaźnika średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w innych jednostkach terytorialnych (*teoretyczna powierzchnia użytkowa mieszkań = wskaźnik dla określonej jednostki terytorialnej x liczba mieszkańców gminy Belsk Duży w 2016 r. w tys. osób*), w kol. 3 – obecny deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w gminie, wynikający z różnicy pomiędzy teoretyczną a faktyczną powierzchnią użytkową mieszkań.

Tabela 7.24: Deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w 2016 r. wynikający z nieodpowiednich warunków mieszkaniowych:

ROK 2016		
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie odpowiadająca wskaźnikom w kol. 1 [m <sup>2</sup> ]	Deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w gminie [m <sup>2</sup> ]
1	2	3
31,5 (wskaźnik dla gm. Belsk Duży)	206 778	X
29,9 (wskaźnik dla woj. mazowieckiego)	196 173	-
30,1 (wskaźnik dla powiatu grójeckiego)	197 486	-

Biorąc pod uwagę aktualne przekroczenie przez gminę Belsk Duży zarówno wartości wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań na osobę dla powiatu, jak i dla całego województwa mazowieckiego (najbardziej rozwiniętego w Polsce), **deficyt pow. użytkowej wynikający z ww. wskaźnika w horyzoncie 30 lat nie wystąpi.**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wystąpi zależnie od czynników wpływających na to zapotrzebowanie (niedostateczna liczba mieszkań lub niska jakość warunków mieszkaniowych). W omawianym przypadku gminy Belsk Duży, zapotrzebowanie wynika wyłącznie z niedostatecznej liczby mieszkań na 1000 ludności. Biorąc pod uwagę powyższe, jako maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się zatem to, które wynika z deficytu liczby mieszkań (44 932 m<sup>2</sup>).

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapotrzebowanie to zwiększa się o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych, w tym z niepewności co do tendencji demograficznych.

*Tabela 7.25: Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych:*

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat		powierzchnia użytkowa
Maksymalne zapotrzebowanie wynikające z analiz		44 932 m <sup>2</sup>
po zwiększeniu o 30%		
MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ		58 411 m <sup>2</sup>

#### 7.6.2 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową

Ze względu na dość intensywny rozwój usług handlu w ubiegłych latach, zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji handlowej będzie się stopniowo zmniejszać, choć nasycenie powierzchnią handlową, w tym nowoczesną, jest w gminie Belsk Duży nadal na dość niskim poziomie w porównaniu z sytuacją w Polsce i istnieją w związku z tym potencjalne szanse na zwiększenie nowych powierzchni sprzedaży. Może także wzrosnąć zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w budynkach innego rodzaju usług, w tym o funkcji usługowo-produkcyjnej oraz turystyki i rekreacji.

Biorąc pod uwagę powyższe, wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji usługowej, w tym handlowej, określa się na podstawie dotychczasowych tendencji w zakresie rozwoju budownictwa tego rodzaju w ubiegłym dziesięcioleciu oraz z uwzględnieniem innych uwarunkowań, wpływających na prawdopodobne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w perspektywie 30 lat.

Na podstawie analiz ekonomicznych i społecznych zakłada się, że nowa powierzchnia terenów zabudowy usługowej stanowić będzie 150% wielkości powierzchni terenów o tej funkcji (85 433 m<sup>2</sup>) i wyniesie w tym okresie łącznie 128 150 m<sup>2</sup>. Przy zastosowaniu współczynnika plot ratio 0,27 daje to zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w budynkach handlowo-usługowych w wielkości 34 600 m<sup>2</sup>. Po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych, przyjmuje się do dalszych analiz **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji handlowo-usługowej w wielkości powierzchni użytkowej = 44 980 m<sup>2</sup> w perspektywie 30 lat.**

#### 7.6.3 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną i magazynową określa się biorąc pod uwagę konieczność rozbudowy bazy ekonomicznej gminy, w tym rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców.

W wyniku analizy ekonomicznej oraz biorąc pod uwagę wnioski podmiotów gospodarczych o zmianę przeznaczenia terenów pod funkcje produkcji przemysłowej oszacowano, że zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy o funkcji produkcyjno-magazynowej w perspektywie 30 lat winno być zaspokojone poprzez 2-krotne (o 100%) powiększenie istniejących zasobów terenów o tej funkcji, czyli łącznie o 572 243 m<sup>2</sup>. Przy zastosowaniu współczynnika plot ratio 0,37 daje to zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w budynkach produkcyjno-magazynowych w wielkości **211 730 m<sup>2</sup>**. Po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych, przyjmuje się do dalszych analiz **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej w wielkości powierzchni użytkowej = 275 249 m<sup>2</sup> w perspektywie 30 lat.**

## 7.7 CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW ZWARTEJ ZABUDOWY O W PEŁNI UKSZTAŁTOWANEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI

Określając chłonność istniejących obszarów zurbanizowanych, uzyskuje się informację o tym, jaka część potrzeb rozwojowych danej jednostki osadniczej (zapotrzebowania na nową zabudowę i tereny zabudowy) może być zaspokojona w ich obrębie. W tym momencie nie interesuje nas więc istniejąca, całkowita pojemność tych obszarów (w sensie obecnej wielkości ich zaludnienia czy powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy), ale wyłącznie to, co nowego może powstać w ich obrębie. Przedmiotem zainteresowania są niezabudowane dotychczas, wolne tereny położone w obrębie tych obszarów (nazwane „rezerwami pod zabudowę”).

Określając możliwości sytuowania zabudowy na zurbanizowanych terenach niezabudowanych, należy wziąć pod uwagę, że nie całe powierzchnie tych terenów mogą się nadawać do zabudowy lub, że bardziej racjonalnym sposobem ich wykorzystania może okazać się przeznaczenie części z nich na inne cele, np. uzupełnienie braków w zakresie funkcji obsługujących, powierzchni parkingowych, zieleni itp. Część obszarów zwartej zabudowy posiada ponadto różnego rodzaju ograniczenia w zainwestowaniu, wynikające np. występowania stref technicznych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych cmentarzy, itp.

Wyżej opisane ograniczenia w zainwestowaniu zostały uwzględnione poprzez zastosowanie współczynnika korekcyjnego, zmniejszającego powierzchnię terenów możliwych do zainwestowania. W wyniku analiz środowiskowych ustalony został także współczynnik odporności biologicznej, wynikający z występowania obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej, dla których winny być wprowadzone ograniczenia w zainwestowaniu celem ochrony i utrzymania równowagi ekologicznej na obszarze gminy i miasta. Na skutek zastosowania obu ww. współczynników, z obszarów niezabudowanych wyodrębnione zostały powierzchnie faktycznie stanowiące rezerwy pod zabudowę, stanowiące punkt wyjścia dla obliczenia chłonności terenów zurbanizowanych.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o pzp dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, chłonność zarówno obszarów o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jak i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, szacuje się w **podziale na funkcje zabudowy**. Dlatego w niniejszym opracowaniu oszacowania chłonności ww. obszarów dokonano w podziale na trzy podstawowe funkcje terenów, których rozmieszczenie będzie przedmiotem ustaleń dokumentu studium. Są nimi:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa produkcyjno-magazynowa;
- zabudowa handlowo-usługowa.

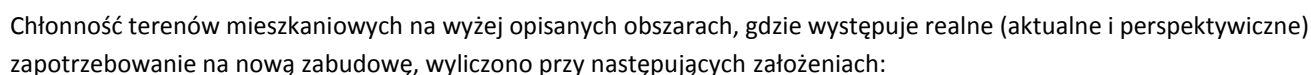
Biorąc pod uwagę trudności z rozdzieleniem prognozowanej liczby ludności w perspektywie 30 lat na ludność zamieszkałą w gospodarstwach rolnych (w zabudowie zagrodowej) oraz na ludność zamieszkałą poza takimi gospodarstwami (w zabudowie mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej), chłonność zabudowy o funkcji mieszkaniowej wyliczono bez rozróżniania na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową w gospodarstwach rolnych (zagrodową). Uzasadnieniem dla takiego podejścia jest m.in. przemieszanie funkcji rolniczych i mieszkaniowych, wynikające z dotychczasowego stanu prawnego, który procesom takim nie przeciwdziałał i nadal nie przeciwdziała. Ograniczenie lokalizacji funkcji mieszkalnictwa pozarolniczego na terenach wiejskich zostało natomiast do pewnego stopnia skalkulowane poprzez uwzględnienie gruntów klas chronionych przez wyłączeniem z użytkowania rolniczego (klasy bonitacyjne I-III) w wyliczeniu współczynnika odporności biologicznej.

### 7.7.1 Chłonność obszarów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Biorąc pod uwagę trendy demograficzne oraz zróżnicowanie predyspozycji rozwojowych pomiędzy poszczególnymi obszarami gminy wyznaczono obszary realnego zapotrzebowania na nową zabudowę, gdzie badanie chłonności istniejących obszarów urbanizacji (o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) jest uzasadnione. Do



Rys. 7.3: Obszary zapotrzebowania na nową zabudowę (Źródło: Opracowanie własne):



- Przy obliczaniu chłonności terenów zabudowy innej niż mieszkaniowa zastosowano wskaźnik plot ratio (stosunek powierzchni użytkowej budynków do powierzchni terenu zabudowanego), wyliczony na podstawie aktualnych wielkości,

uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków (powierzchnia zabudowy stanowiąca punkt wyjścia do obliczenia powierzchni użytkowej) oraz BDOT (powierzchnia terenów zabudowanych). Jego wartość przedstawia się odpowiednio:

- 0,27 dla zabudowy handlowo-usługowej;
- 0,37 dla zabudowy produkcyjno-magazynowej.

*Tabela 7.26: Chłonność obszarów urbanizacji (terenów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) w podziale na funkcje zabudowy:*

Chłonność obszarów urbanizacji					
Funkcja zabudowy	Powierzchnia ogółem [m <sup>2</sup> ]	Tereny zabudowane i nie do zabudowy ogółem [m <sup>2</sup> ]	Rezerwa pod zabudowę*		
			Ogółem [m <sup>2</sup> ]	Na obszarach realnego zapotrzebowania [m <sup>2</sup> ]	Chłonność [m <sup>2</sup> pow. uż.]
1	2	3	4	5	6
mieszkaniowa jednorodzinna	7 051 417,0	5 502 282,0	1 431 369,0	811 754,0	<b>33 176</b>
mieszkaniowa wielorodzinna	73 281,0	73 281,0	0	0	<b>0</b>
handlowo-usługowa	91 674,5	91 674,5	0	0	<b>0</b>
produkcja i składy	572 243,5	547 878,5	23 619,0	23 619,0	<b>8 739</b>

\*Z uwzględnieniem współczynników krygujących

#### 7.7.2 Chłonność obszarów objętych planami miejscowymi

Ponieważ konwencja obowiązujących mpzp, w których występuje przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną umożliwia policzenie wszystkich działek budowlanych, na których mogą być zlokalizowane budynki jednorodzinne – chłonność tych terenów została wyliczona poprzez pomnożenie liczby tych działek (10) przez średnią wielkość powierzchni użytkowej mieszkania w zabudowie jednorodzinnej (120m<sup>2</sup>).

*Tabela 7.27: Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:*

Tereny przeznaczone pod zabudowę w mpzp			
Funkcja zabudowy	Rezerwa pod zabudowę		
	Pow. [ha]	Liczba działek budowlanych	Chłonność [m <sup>2</sup> pow. uż.]
mieszkaniowa jednorodzinna	0,2174	10	<b>1 200</b>
handlowo-usługowa	2,4734	-	<b>6 678</b>
produkcyjno-magazynowa	25,4500	-	<b>94 165</b>

Porównanie zapotrzebowania z chłonnością stanowi punkt wyjścia do wyznaczenia terenów wskazanych pod zabudowę w dokumencie studium, zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy o pzp.

Wyniki porównania zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Belsk Duży z chłonnością terenów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – przedstawiono w tabeli 7.28.

Tabela 7.28: Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Funkcja zabudowy		Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> pow. użytkowej]	Chłonność [m <sup>2</sup> pow. użytkowej]			Różnica pomiędzy chłonnością i zapotrzebowaniem [m <sup>2</sup> pow. użytkowej]
			obszarów urbanizacji	terenów przezn. pod zabudowę w mpzp	razem	
mieszkaniowa	jednorodzinna	58 411	33 176	1 200	34 376	24 035
	wielorodzinna		-	-		
handlowo-usługowe		44 980	0	6 678	6 678	38 302
produkcja i składy		275 249	8 739	94 165	102 904	172 345

## 7.8 MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ I TECHNICZNEJ ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ STUDIUM

### 7.8.1 Zdolność budżetu gminy Belsk Duży do pokrycia wydatków inwestycyjnych w perspektywie 30 lat

Określając możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury technicznej i społecznej poddano analizie zestawienia dochodów i wydatków zawarte w rocznych planach finansowych w postaci budżetu gminy Belsk Duży.

Tabela 7.29: Dochody i wydatki budżetu gminy lata 2010 - 2015 (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

Rok	Dochody/mln	Wydatki /mln
2010	17,3	18,6
2011	18,8	21,3
2012	23,7	20,9
2013	24,9	22,0
2014	25,3	28,3
2015	28,0	24,4
2016	29,0	26,9

Wg danych GUS w roku 2016 dochody na 1 mieszkańca wynosiły 4409,00 zł wydatki były na poziomie 4102,00 zł. Dochody własne stanowiły w dochodach ogółem budżetu gminy 55,4%. Udział wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w dochodach własnych wyniósł 21,3%. Całość wydatków majątkowych została przeznaczona na cele inwestycyjne, które stanowiły 15,1% wydatków ogółem budżetu gminy. Środki w dochodach budżetu gminy na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych wynosiły 0 mln zł. Znaczącą kwotą były wydatki na oświatę i wychowanie 11 456 tys zł.

Tabela 7.30: Struktura wydatków budżetu gminy wg działów w odsetkach (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):

wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016
rolnictwo i łowiectwo	2,1	21,2	16,0	2,5
transport i łączność	10,1	9,1	7,4	5,3
gospodarka mieszkaniowa	1,1	3,0	2,4	2,3
administracja publiczna	19,3	9,8	11,8	10,7
bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	2,4	2,2	1,2	5,2
różne rozliczenia	0,1	0,0	0,3	0,5
oświata i wychowanie	47,8	36,5	43,4	42,5
pomoc społeczna	8,9	7,3	8,8	22,4
edukacyjna opieka wychowawcza	0,8	0,7	1,1	1,2
gospodarka komunalna i ochrona środowiska	3,7	3,0	3,5	3,3



kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1,9	2,4	1,8	1,4
kultura fizyczna	0,2	3,5	0,6	1,7
działalność usługowa	0,1	0,1	0,1	0,2
ochrona zdrowia	0,3	0,3	0,6	0,3
pozostałe	1,2	0,9	1,0	0,5

Wydatki gminy ukierunkowane są na rozwój społeczno-ekonomiczny i zaspakajanie potrzeb mieszkańców.

*Tabela 7.31: Wydatki inwestycyjne budżetu gminy Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):*

Rok	Wykonanie wydatków na zadania inwestycyjne nieobjętych wieloletnią prognozą finansową	Wydatki z budżetu ogółem	Zadania inwestycyjne % w wydatkach ogółem
2013	2 754 271,19	22 001 891,51	12,5
2014	2 531 052,04	28 313 481,59	8,9
2015	2 206 275,74	24 358 576,45	9,0
2016	2 768 235,04	26 949 199,11	10,27
2017	2 252 691,79	-	

#### 7.8.2 Prognozowane koszty realizacji inwestycji infrastrukturalnych wynikających z wyznaczenia obszarów rozwoju zabudowy

Prognoza kosztów realizacji inwestycji infrastrukturalnych wynikających z wyznaczenia obszarów rozwoju zabudowy ma za zadanie wskazać możliwości finansowania przez gminę nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w okresie 30 letnim. Na podstawie przyjętych parametrów i długości oszacowano skalę wydatkowania środków publicznych na ten cel. Głównym zadaniem było oszacowanie kosztów inwestycji z zakresu realizacji zadań publicznych w tym:

- koszty budowy infrastruktury niezbędnej do realizacji w związku z wyznaczeniem obszarów rozwoju zabudowy,
- koszty związane z wykupem lub zamianą gruntów przeznaczonych na ww. cele.

Analiza nie uwzględniała możliwych wzrostów dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, opłat adiacenckich będących skutkiem realizacji zabudowy na obszarach rozwoju zabudowy, co dodatkowo uwiarygodnia konkluzje na temat zdolności budżetu gminy do sfinansowania omawianych wydatków. Opłaty te mogą częściowo zrównoważyć oszacowane wydatki.

Jako podstawową metodę na potrzeby analizy przyjęto metodę porównawczą. Dotyczy ona w szczególności średnich cen nieruchomości dla tego terenu na podstawie transakcji sprzedaży oraz wskaźniki cenowe Wartości Kosztorysowej Inwestycji i szacunkowe koszty budowy infrastruktury technicznej. Założono realizację infrastruktury technicznej w pasach drogowych bez dodatkowego wykupu terenu.

*Tabela 7.32: Prognozowane koszty realizacji inwestycji infrastrukturalnych wynikających z wyznaczenia obszarów rozwoju zabudowy (Źródło: Opracowanie własne):*

Lp.	Rodzaj infrastruktury	Skala	Prognozowane koszty realizacji [zł]
1	drogi dojazdowe	8,409 km	11 368 968
2	wodociąg	6 415 mb	6 812 640,00
3	kanalizacja	7 251 mb	

#### 7.8.3 Zdolność budżetu gminy Belsk Duży do pokrycia wydatków inwestycyjnych związanych z wyznaczeniem obszarów rozwoju zabudowy

Historyczna analiza budżetu gminy pozwala przyjąć wydatki inwestycyjne w gminie rocznie na poziomie 10,2% planowanych wydatków ogółem i utrzymaniu wydatków budżetowych ogółem na poziomie 23 mln zł. Poniżej została podjęta próba zaplanowania wydatków w budżecie gminy związanych z realizacją infrastruktury na obszarach rozwoju zabudowy, założono na jej potrzeby utrzymanie w okresie 2019 – 2020 tych wydatków na poziomie 0 zł pozostawiając te

lata jako czas na przygotowanie pierwszych projektów budowlanych, czy sporządzenia planów miejscowych, wydatki ogółem w okresie 2 letnim pozostawiono na poziomie 23 mln. Zmniejszono natomiast kwoty wydatków ogółem oraz wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach (uznano, że jest to wariant bardziej bezpieczny w planowaniu wydatków - dający większe bezpieczeństwo zagwarantowania środków). Największe wydatki uwzględniono w latach 2021 – 2025 te lata przyjęto jako lata największych inwestycji.

*Tabela 7.33: Prognoza wydatków inwestycyjnych budżetu gminy Belsk Duży na realizację infrastruktury związanej z wyznaczeniem obszarów rozwoju zabudowy w perspektywie 30 lat (Źródło: Opracowanie własne wg danych GUS):*

	Przedział czasowy	Planowane wydatki budżetu ogółem (mln)	Planowane wydatki na infrastrukturę związaną z obszarami rozwoju zabudowy (mln)	% wydatków ogółem	Pozostałe do wydatkowania(zł)
1	2019 – 2020	23	0,00	0,0	18 181 608,00
2	2021 – 2025	92,5	6,9	7,5	11 251 608,00
3	2026 - 2030	80,0	3,2	4,0	8 051 608,00
4	2035 - 2040	50,0	4,3	7,0	3 731 608,00
5	2045 - 2050	85,0	4,2	5,0	0,00

Powyższa analiza, w której założono, iż lata 2045 – 2050 zamkną wydatki związane z założonymi kosztami związanymi z infrastrukturą techniczną, pozwala stwierdzić, że dla wyznaczonych nowych obszarów rozwoju zabudowy gmina ma możliwości finansowania niezbędnej podstawowej infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.

#### **Wnioski:**

1. W gminie Belsk Duży w perspektywie 30 lat występować będzie zapotrzebowanie na:
  - a) nową zabudowę **mieszkaniową** w wielkości **58 411 m<sup>2</sup>**;
  - b) nową zabudowę **handlowo-usługową** w wielkości **44 980 m<sup>2</sup>**;
  - c) nową zabudowę **produkcyjno-magazynową** w wielkości **275 249 m<sup>2</sup>**.
2. Ustalenia studium winny wziąć pod uwagę zróżnicowanie potencjałów rozwojowych poszczególnych jednostek osadniczych przy wskazywaniu obszarów, na których zaspokajane będzie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Realne zapotrzebowanie na nową zabudowę wystąpi zwłaszcza w miejscowościach zlokalizowanych w obrębach, gdzie odnotowano wzrost liczby ludności oraz tych, gdzie wzrost ten może nastąpić z największym prawdopodobieństwem. Obszarami o takiej charakterystyce są zwłaszcza miejscowość gminna Belsk Duży, oraz najlepiej skomunikowane obręby: Odrzywołek, Belsk Mały, Stara Wieś i Zaborówek.
3. Biorąc pod uwagę rolniczą charakterystykę obszaru gminy, rozwój mieszkalnictwa bazować będzie na budownictwie indywidualnym w zabudowie zagrodowej, dla którego średnia wielkość działki budowlanej w obrębie terenów urbanizacji wynosi 2 300 m<sup>2</sup>. Zgodnie z tymi założeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zaspokajane będzie na terenach zabudowy jednorodzinnej, których **maksymalna powierzchnia netto nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium może wynosić do 58,81 ha.**
4. Przy zastosowaniu wskaźnika plot ratio w wielkości 0,27, maksymalna **powierzchnia netto nowych terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę handlowo-usługową może wynosić 16,66 ha.**
5. Przy zastosowaniu wskaźnika plot ratio w wielkości 0,37, maksymalna **powierzchnia netto nowych terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę produkcyjno-magazynową może wynosić do 46,85 ha.**
6. Budżet gminy Belsk Duży posiada możliwości sfinansowania inwestycji infrastrukturalnych wynikających z wyznaczenia obszarów, na których zaspokajane będzie zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat.

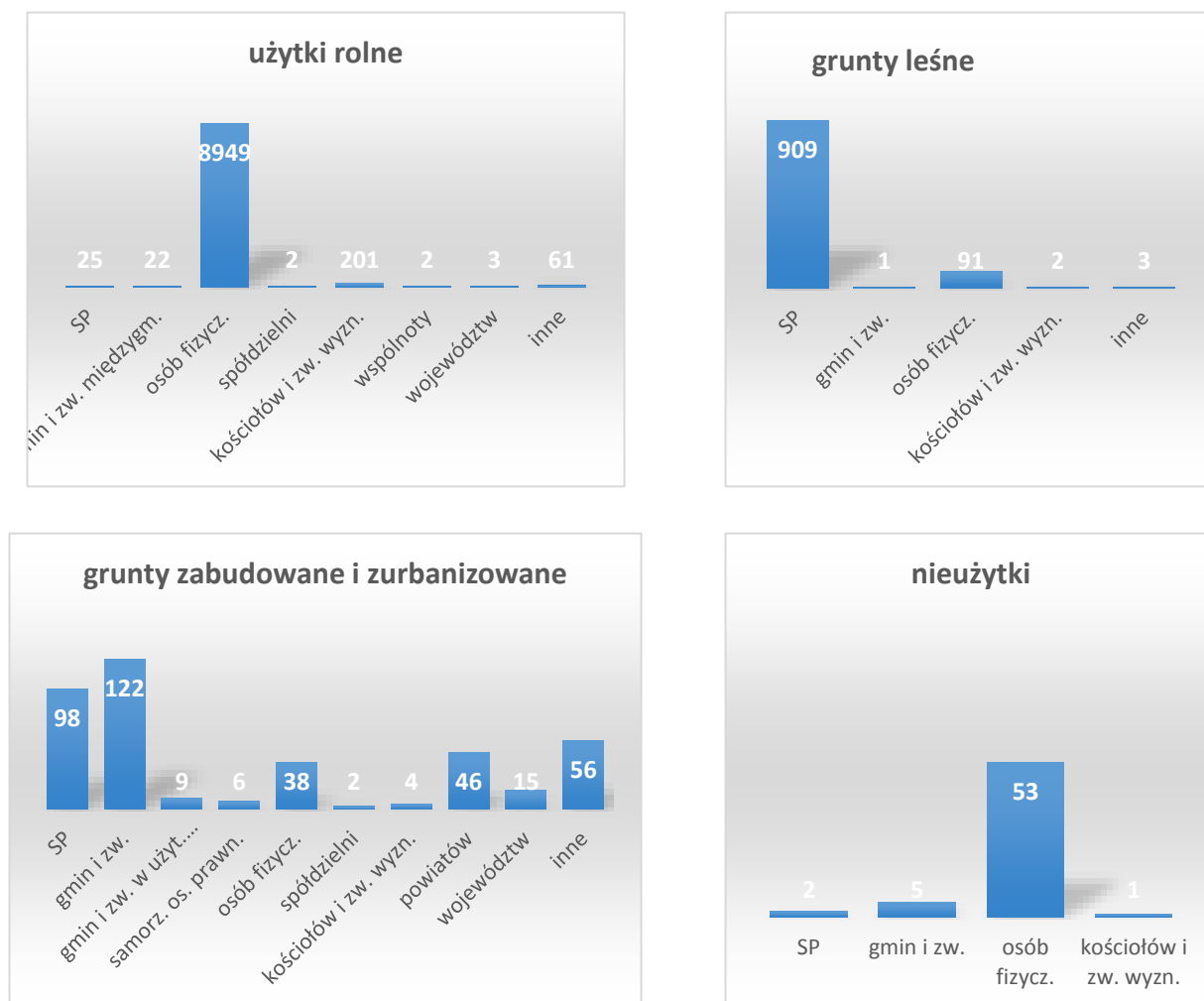
## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

## 8.1 STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW

Powierzchnia gminy Belsk Duży to 10748 ha z czego 82,7% stanowią grunty będące własnością osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstw rolnych, 2,3% to grunty będące własnością osób fizycznych nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych, 9,7% to grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste.

Udział powierzchni zabudowanej i zurbanizowanej w gminie wynosi 3,7%. Powierzchnie użytków rolnych (z wyłączeniem gruntów rolnych zabudowanych) liczą 82,9%, udział terenów komunikacyjnych zajmuje 2,5%, natomiast udział gruntów osób fizycznych liczy 85,0%. Struktura własności gruntów o różnym sposobie użytkowania zilustrowana została na wykresach 8.1.

*Wykres 8.1: Struktura własności gruntów o różnym sposobie użytkowania (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Grójcu):*



We własności Skarbu Państwa znajdują się głównie zagospodarowane docelowo grunty leśne oraz grunty pod drogami i wodami. W zasobie SP znajduje się jeszcze 27 ha użytków rolnych, z czego 22 ha to grunty orne.

Własność spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych oraz wspólnot obejmująca łącznie 2,0% powierzchni gruntów stanowi marginalny odsetek o specyficznym sposobie użytkowania, z których część jednak może być jeszcze zagospodarowana.

JST inne niż gmina posiadają wyłącznie tereny komunikacyjne zagospodarowane głównie pod drogi publiczne (gminne, powiatowe i wojewódzkie), przy czym parametry pasów drogowych tych dróg z reguły nie odpowiadają ich klasie. Stanowi to ograniczenie przy ich modernizacji w zgodzie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

W granicach gminy grunty JST i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste zajmują łącznie 9 ha, grunty, które są własnością samorządowych osób prawnych oraz grunty JST o nieuregulowanym stanie własnościowym zajmują 6 ha a grunty spółek prawa handlowego 122 ha czyli 0,1% pow. gminy. Nie występują grunty spółek SP przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych.

*Tabela 8.1: Struktura własności gruntów (Źródło: dane Starostwo Powiatowe w Grójcu):*

lp.	grupy	wyszczególnienie gruntów	razem ha
1	1	Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	2
2		Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	927
3		Grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów PGL	99
4		Grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości SP z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	11
5		Grunty SP pokryte wodami powierzchniowymi	2
6 <i>Razem 1-5</i>		<i>Grunty SP z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste</i>	1041
7	4	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	116
8		Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	21
9		Grunty gmin przekazane organom, które wykonują zadania zarządcze w stosunku do dróg gminnych	13
10 <i>Razem 7-9</i>		<i>Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie</i>	150
11	5	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	1
12		Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób prawnych	8
13 <i>Razem 11-12</i>		<i>Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste</i>	9
14	6	Grunty, które są własnością powiatowych osób prawnych oraz grunty których właściciele są nieznani	6
15 <i>Razem 14</i>		<i>Grunty, które są własnością samorządowych osób prawnych oraz grunty których właściciele są nieznani</i>	6
16	7	Grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych	8891
17		Grunty osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	246
18 <i>Razem 16-17</i>		<i>Grunty osób fizycznych</i>	9137
19	8	Grunty, które są własnością rolniczych spółdzielni produkcyjnych i ich zw. oraz grunty właścicieli którzy nie są znani	3
20		Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 8 grupy	1
21		<i>Grunty spółdzielni</i>	4

<b>Razem 19-20</b>			
<b>22</b>	9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	209
<b>23</b>	10	Wspólnoty gruntowe	2
<b>24</b>	11	Grunty wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	8
<b>25</b>		Grunty powiatów przekazane w trwały zarząd oraz grunty właścicieli którzy nie są znani	31
<b>26</b>		Grunty powiatów przekazane org. które wykonują zadania zarządcze w stosunku do dróg powiatowych	7
<b>27 Razem 24-26</b>		Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	46
<b>28</b>	13	Grunty wojewódzkie przekazane w trwały zarząd oraz grunty których właściciele nie są znani	10
<b>29</b>		Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 13 grupy	8
<b>30 Razem 28-29</b>		Grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	18
<b>31</b>	15	Grunty spółek prawa handlowego	122
<b>32</b>		Grunty partii politycznych i stowarzyszeń	3
<b>33</b>		Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 15 grupy	1
<b>34 Razem 31-33</b>		Grunty będące przedmiotem własności i władania osób niewymienionych w pkt 1-14	126

## 8.2 GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

We własności gminy pozostaje 22 ha gruntów rolnych, pozostałe grunty gminnego zasobu nieruchomości są zainwestowane docelowo pod obiekty użyteczności publicznej i drogi gminne.

Poza realizacją skweru między budynkiem urzędu gminy i skrzyżowaniem dróg wojewódzkich nr 725 i 728, gmina nie planuje inwestycji na gruntach, które winny być pozyskane do gminnego zasobu nieruchomości ani takich, których realizacja wymaga zmiany przeznaczenia gruntów już znajdujących się w tym zasobie. Nie planuje się zatem działań planistycznych zmierzających do zmiany stanu prawnego gruntów niezbędnych dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

*Tabela 8.2: Struktura grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie (Źródło: dane Starostwo Powiatowe w Grójcu):*

lp.	wyszczególnienie	użytki rolne	grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia	grunty zabudowane i zurbanizowane	grunty pod wodami	nieużytki
<b>1</b>	razem	22	1	122	0	5
	w tym					
<b>2</b>	grunty orne	6	x	x	x	x
	sady	4	x	x	x	x
<b>3</b>	łąki trwałe	6	x	x	x	x
<b>4</b>	pastwiska trwałe	1	x	x	x	x
<b>5</b>	grunty rolne zabudowane	4	x	x	x	x
<b>6</b>	grunty pod stawami	1	x	x	x	x
<b>7</b>	grunty leśne grunty zadrzewione i zakrzewione	x	1	x	x	x

8	tereny mieszkaniowe	x	x	2	x	x
9	inne tereny zabudowane	x	x	7	x	x
10	tereny rekreacji i wypoczynku	x	x	9	x	x
11	tereny komunikacyjne drogi	x	x	104	x	x

#### **Wnioski:**

1. Stan prawny gruntów (własność prywatna) jest ograniczeniem dla modernizacji układu dróg ponadgminnych, w szczególności powiatowych i wojewódzkich, co jednak sprowadza się głównie do kwestii finansowych kosztu wyłączenia nieruchomości niezbędnych na poszerzenie pasów drogowych w trybie "specustawowym".
2. Stan prawny gruntów nie stanowi bariery dla realizacji aktualnie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które dotyczyć będą z reguły istniejących obiektów infrastruktury społecznej i technicznej na gruntach o uregulowanym stanie prawnym.

## ROZDZIAŁ 9

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

#### 9.1 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

##### 9.1.1 Obiekty wpisane do rejestru WKZ

- 1) kościół parafialny p.w. św. Trójcy XVIII w miejscowości Belsk Duży, nr rej.: 140/A/58 z 16.04.1958 oraz 25/A z 25.04.1980,
- 2) część cmentarza rzymskokatolickiego z wraz z kaplicą cmentarną, nr rej. A-1374 z dnia 27.02.2017 r.;
- 3) Lewiczyn: kościół par. p.w. św. Wojciecha, drewn., XVII wraz z dzwonnica i cmentarzem nr rej.: 471/A/62 z 23.03.1962 oraz 79/A/81 z 10.03.1981;
- 4) Mała Wieś: zespół pałacowy, XVIII (pałac, 4 pawilony, budynek gospodarczy i park, kaplica - mauzoleum Aleksandra Walickiego wraz z ołtarzem, brama wjazdowa, wschodnia z końca XVIII w., tablica inskrypcyjna upamiętniająca pobyt króla Stanisława Augusta Poniatowskiego w Małej Wsi w 1787 r. (4 ćw. XIX w)) nr rej.: 325/A/62 z 7.01.1962, 229/A z 6.09.1983 i z 16.06.2010 oraz decyzja z dnia 25.04.2017 r. nr 511/2017,
- 5) Stara Wieś: zespół folwarczny, 1 poł. XIX w., nr rej.: 552/A z 17.09.1998: gorzelnia, magazyn spirytusu, spichlerz, stodoła, obora, magazyn, warsztaty, stróżówka,
- 6) Łęczeszycze: zespół klasztorny OO. Paulinów: kościół p.w. św. Jana Chrzciciela, dzwonnica, klasztor, kaplica cmentarna, 2 poł. XVII, 1629 r., 478/A/62 23.03.1962 r., 82/A/81 12.03.1981 r.,
- 7) Oczesały: park dworski, 1 poł. XIX, nr rej.: 296/A z 19.07.1985;
- 8) Odrzywołek: park, XVII-XVIII, nr rej.: 298/A z 19.07.1985;
- 9) Rębowola: park, 1 poł. XIX, nr rej.: 295/A z 19.07.1985,
- 10) Grójecka Kolejka Dojazdowa nr rej.: 540/A/94 z 1994-05-30; 1586-A z 1994-06-17;
- 11) grodzisko stożkowate (pow. 0,5 ha) w miejscowości Lewiczyn, nr rej. 746/A/67 z 31.01.1967.

##### 9.1.2. Pozostałe zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy Belsk Duży jest szereg obiektów niewpisanych do rejestru zabytków WKZ, ale objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Większość obiektów wpisanych do gminnej

ewidencji to obiekty sakralne: kościoły, obiekty małej architektury i kaplice. Stan zabytków jest różny od bardzo dobrego, gdzie wymagana jest tylko bieżąca pielęgnacja po takie wymagające całkowitej odnowy i remontu. Kilka z nich jak kaplica w Grotowie oraz dwór w Wilczogórze są w stanie ruiny. Parki dworskie w Odrzywołku oraz Oczesałach mają charakter leśny a ich pierwotne założenie praktycznie są niewidoczne. Przeprowadzona aktualizacja 2011 r. aktualizacja rejestru wykazała, iż zabytkowe drewniane domy i budynki zagrodowe nie istnieją.

*Tabela 9.1: Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (źródło: Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2016 - 2019 Gmina Belsk Duży, aktualny rejestr zabytków województwa mazowieckiego )*

Lp.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Anielin	Kapliczka przydrożna, pocz. XX w.	brak zagrożeń
2.	Belsk Duży	Cześć cmentarza rzymskokatolickiego z kaplica cmentarną z katakumbami murowana 1822r.	wpisany do rejestru zabytków, wymaga remontu i pielęgnacji
3.	Belsk Duży	Kościół parafialny p.w. Św. Trójcy murowany 1776-1779,1935r.	wpisany do rejestru zabytków, wymaga remontu i pielęgnacji
4.	Belsk Duży	Kaplica na cm . przykościelnym murowana k. XVIII w.	wymaga remontu i pielęgnacji
5.	Belsk Duży	Nagrobek rodziny Lubomirskich na cmentarzu przykościelnym, 1 poł. XX w.	wymaga remontu i pielęgnacji
6.	Belsk Duży	Budynek dawnej szkoły parafialnej, XVIII/XIX w., murowany	brak zagrożeń
7.	Belsk Duży	Kapliczka – figura Jezusa Chrystusa 1937 r.	wymaga remontu i pielęgnacji
8.	Belsk Duży	Kapliczka – figura Matki Boskiej 1853 r.	brak zagrożeń
9.	Belsk Duży	Kapliczka – figura Św. Jana Nepomucena 1879 r.	stan zachowania: zaniedbany, wymaga gruntownego remontu i
10.	Belsk Mały	Cmentarz powstańców z 1863 r.	stan zaniedbany, brak bieżącego remontu i pielęgnacji
11.	Belsk Mały	Kapliczka – figura Matki Boskiej, 1930 r. murowana	stan dobry, brak zagrożeń
12.	Grotów	Kapliczka XIX/XX w., murowana	stan zachowania: bardzo zły, grozi zawaleniem
13.	Lewiczyn	Kościół parafialny p.w. Św. Wojciecha drewniany 1606-1608,1738,1884,1935 r.	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożeń
14.	Lewiczyn	Dzwonnica, początek XVII w. drewniana	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożeń
15.	Lewiczyn	Kapliczka – krzyż przydrożny, 1 ćwierć murowana I ćw. XX w., murowana	stan dobry, wymaga remontu i pielęgnacji
16.	Lewiczyn	Kaplica cmentarna, 1830 r., murowana	stan dobry, brak zagrożeń
17.	Lewiczyn	Droga krzyżowa, drewniana 3 ćw. XX w., drewniana	stan dobry, wymaga pielęgnacji i remontu
18.	Lewiczyn	Budynek dawnej biblioteki, 1 ćw. XX w., murowany	stan dobry, brak zagrożeń
19.	Lewiczyn	Nagrobek na cmentarzu rzymsko-katolickim, połowa XX w., piaskowiec	stan zaniedbany, wymaga remontu i pielęgnacji
20.	Lewiczyn	Nagrobek na cmentarzu rzymsko-katolickim, połowa XX w., piaskowiec	stan dobry, brak zagrożeń
21.	Lewiczyn	Kapliczka, 1 ćwierć XX w., murowana	stan zaniedbany, wymaga remontu i pielęgnacji



22.	Łęczeszyce	Kościół p.w. św. Jana Chrzyciela, 1629 r., 1765, murowany	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożeń
23.	Łęczeszyce	Dzwonnica, XVII w., murowano-drewniana	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożeń
24.	Łęczeszyce	Budynek klasztorny, 2 połowa XVII w., murowany	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożeń
25.	Łęczeszyce	Ogrodzenie kościoła, XVII w., murowane	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, wymaga rmenontu
26.	Łęczeszyce	Kapliczka – figura Matki Boskiej	stan dobry, brak zagrożenia
27.	Mała Wieś	Pałac, 1783- 1786, murowany	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożenia
28.	Mała Wieś	Pawilony pałacowe - 4, 1783 – 1786, murowane	Wpisany do rejestru zabytków, stan dobry, brak zagrożenia
29.	Mała Wieś	Park 1783 – 1786	Wpisany do rejestru zabytków, zaniedbany, wymaga pielęgnacji.
30.	Mała Wieś	Budynek gospodarczy, 4 ćwierć XVIII w., murowany	Wpisany do rejestru zabytków, dobry, brak zagrożeń
31.	Mała Wieś	brama wschodnia z końca XVIII w., tablica inskrypcyjna upamiętniająca pobyt króla Stanisława Augusta Poniatowskiego w Małej Wsi w 1787 r. (4 ćw. XIX w))	stan dobry
32.	Mała Wieś	brama wjazdowa,	stan dobry
33.	Mała Wieś	mauzoleum Aleksandra Walickiego wraz z ołtarzem	stan dobry
34.	Mała Wieś	Kapliczka przydrożna, 1903, murowana	stan zaniedbany, brak bieżącej pielęgnacji i remontu
35.	Oczesały	Park, 1 połowa XIX w.	Wpisany do rejestru zabytków, zaniedbany, brak pielęgnacji, park ma charakter leśny
36.	Odrzywołek	Kapliczka przydrożna – krzyż metalowy 1927 r.	stan dobry, brak zagrożeń
37.	Rębowola	Dwór, 1 połowa XIX w., murowany	stan dobry, brak zagrożeń
38.	Rębowola	Park, 1 połowa XIX w.	stan dobry, brak zagrożeń
39.	Rosochów	Dwór 1917 – 1922, murowany	stan bardzo dobry, brak zagrożeń
40.	Rosochów	Kapliczka przydrożna, początek XX w., murowana	stan dobry, wymaga remontu
41.	Stara Wieś	Zespół folwarczny – magazyn, 1 połowa XIX w. murowany	wpisany do rejestru zabytków, stan bardzo zły, ruina
42.	Stara Wieś	Zespół folwarczny – magazyn spirytusu ? 1 połowa XIX w., murowany	wpisany do rejestru zabytków, stan bardzo zły, ruina
43.	Stara Wieś	Zespół folwarczny – gorzelnia, 1 połowa XIX w., murowany I poł. XIX w.	wpisany do rejestru zabytków, stan bardzo zły, ruina
44.	Wilczogóra	Dwór murowany, około 1840 r., murowany	stan bardzo zły, trwała ruina, groźba katastrofy budowlanej
45.	Wilczogóra	Kapliczka – figura Matki Boskiej 1919 r., murowana	stan dobry, brak zagrożeń
46.	Odrzywołek	Park	Wpisany do rejestru zabytków, zaniedbany, wymaga pielęgnacji.
47.	Bełsk Duży, Bełsk Mały, Młą Wieś, Odrzywołek	Grójecka Kolejka Dojazdowa nr rej.: 540/A/94 z 1994-05-30; 1586-A z 1994-06-17	wpisany do rejestru zabytków

### 9.1.3 Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne



Na terenie gminy odkryto 29 stanowisk archeologicznych. Są to ślady z czasów wczesnego średniowiecza oraz osady otwarte i punkty osadnicze z okresu od średniowiecza i późne średniowiecze do czasów nowożytnych. Liczną grupę stanowią też stanowiska z okresu rzymskiego epoki żelaza związane z kulturą przeworską.

*Tabela 9.2.: Wykaz zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych w gminie Belsk Duży (źródło: Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2016 - 2019 Gmina Belsk Duży)*

Lp.	Miejscowość, numer	Numer azp	Funkcja	Kultura	Chronologia
1	Mała Wieś st. 1	65-64/1	grób		wczesne średniowiecze
2	Stara Wieś st. 1	65-64/5	ślad osadnictwa		późne średniowiecze okres nowożytny
3	Stara Wieś st. 2	65-64/6	ślad osadnictwa		późne średniowiecze XIV – XV w.
4	Stara Wieś st. 3	65-64/7	ślad osadnictwa	kultura łużycka	wczesna epoka żelaza
5	Złota Góra st. 1	65-64/8	ślad osadnictwa		okres nowożytny
6	Mała Wieś st. 2	65-64/9	cmentarzysko		okres nowożytny
7	Widów st. 12	65-65/1	ślad osadnictwa		nieokreślona
8	Oczesały st. 1	65-65/3	ślad osadnictwa		okres nowożytny pocz. XVI w.
9	Oczesały st. 2	65-65/4	ślad osadnictwa		późne średniowiecze okres nowożytny XV, XVI – XVII w.
10	Grotów st. 1	65-65/5	cmentarzysko ślad osadnictwa		młodszy okres przed-rzymski – okres wczesno rzymski średniowiecze okres nowożytny
11	Lewiczyn st. 2	65-65/6	ślad osadnictwa osada		starożytność wczesne średniowiecze XII-XIII w.
12	Grudzkowola st. 2	65-65/7	ślad osadnictwa ślad osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w. okres nowożytny XVI w.
13	Grudzkowola st. 3	65-65/8	ślad osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.
14	Oczesały st. 3	65-65/9	osada ślad osadnictwa		późne średniowiecze XIV – XV w. okres nowożytny
15	Łęczeszycze st. 1	66-64/6	ślad osadnictwa ślad osadnictwa		średniowiecze okres nowożytny okres nowożytny
16	Wola Starowiejska st. 1	66-64/7	ślad osadnictwa		okres nowożytny XVI-XX w.
17	Lewiczyn st. 1	66-65/1	ślad osadnictwa grodzisko	kultura przeworska	okres rzymski wczesne średniowiecze XI – XII w.
18	Lewiczyn st. 2	66-65/3	ślad osadnictwa		wczesne średniowiecze
19	Widów st. 12	66-65/4	ślad osadnictwa		nieokreślona
20	Wilczy Targ st. 1	66-65/6	ślady osadnictwa cmentarzysko	kultura łużycka	neolit wczesne średniowiecze późna epoka brązu
21	Lewiczyn st. 3	66-65/7	cmentarzysko		nieokreślona
22	Widów st. 13	66-65/8	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	kultura łużycka	V okres epoki brązu okres rzymski

			śląd osadnictwa	kultura przeworska	późne średniowiecze XIV – XVI w.
23	Widów st. 14	66-65/9	śląd osadnictwa		okres nowożytny
24	Zaborów st. 15	66-65/15	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	kultura łużycka	epoka brązu – wczesna epoka żelaza okres lateński późne średniowiecze XIV – XVII w.
25	Zaborówek st. 1	66-65/16	ślady osadnictwa		późne średniowiecze – okres nowożytny
26	Lewiczyn st. 6	66-65/17	śląd osadnictwa		okres nowożytny XVI-XVII w.
27	Grotów st. 1	66-65/18	śląd osadnictwa śląd osadnictwa		wczesne – późne średniowiecze okres nowożytny
28	Lewiczyn st. 4	66-65/19	śląd osadnictwa osada osada	kultura przeworska	okres rzymski wczesne średniowiecze XII-XIII w. późne średniowiecze – okres nowożytny XV-XVII w.
29	Lewiczyn st. 5	66-65/20	śląd osadnictwa śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze późne średniowiecze XIV-XV w.

Z gminnego programu opieki nad zabytkami wynika, iż na szczególną ochronę zasługują stanowiska znajdujące się na obszarze AZP 66-65 w dolinie rzeki Kraski:

- 1) Lewiczyn st. 1 – grodzisko wczesnośredniowieczne
- 2) Lewiczyn st. 4 – osada przyrodowa, wczesne średniowiecze
- 3) Wilczy Targ st. 1 – cmentarzysko tzw. kultury łużyckiej
- 4) Warpęsy st. 2 – osada wczesne średniowiecze.

Ponadto z obszaru AZP 65-65: Grotów st. 1 – cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich

## 9.2 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

### 9.2.1 Obszar chronionego krajobrazu

Ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, umożliwiający zaspokojenie potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, północna część gminy objęta jest ochroną prawną przyrody w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorzki z (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 136, poz. 4209, z 2007 z póź. zm.). Lokalizacja nowych obiektów i przedsięwzięć w jego obrębie nie może więc w znaczący sposób obniżać ww. wartości.

Przedmiotowe rozporządzenie określa szereg zasad w zakresie:

- 1) czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 2) czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych;
- 3) czynnej ochrony systemów wodnych;
- 4) Dla przedmiotowego obszaru ustanowiono również szereg ograniczeń, zakazów i nakazów, w tym dotyczących:
- 5) zabijania dziko występujących zwierząt;
- 6) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) likwidacji i niszczenia zadrzewień i zkrzewień śródpolnych;

- 8) zniekształcania rzeźby terenu;
- 9) dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 10) likwidacji naturalnych zbiorników wodnych;
- 11) ograniczenia możliwości realizacji nowych obiektów budowlanych w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych,
- 12) wydobycia skał do celów gospodarczych.

#### 9.2.2. Rezerwat przyrody

Rezerwat posiada aktualny plan ochrony na okres od 31.03.2008 r. do 30.03. 2027 r. i podlega ochronie czynnej. Zidentyfikowanymi problemami dla tego obszaru chronionego jest:

- 1) obniżenie poziomu wód gruntowych w sąsiedztwie rezerwatu;
- 2) zarastanie lokalnych oczek wodnych;
- 3) przegęszczenie drzewostanów i niska ich różnorodność gatunkowa;
- 4) niedopasowanie składu gatunkowego do siedliska;
- 5) ekspansja gatunków obcych oraz gatunków spoza ich naturalnego zasięgu;
- 6) niekontrolowana penetracja przez człowieka;
- 7) ograniczanie miejsc lęgowych ptaków.

Aktywna ochrona rezerwatu polega między innymi na przerzedzaniu drzewostanu i usuwaniu gatunków obcych, w szczególności dębu czerwonego i błotnego.

#### 9.2.3. Pomniki przyrody

Spośród wszystkich 11 pomników przyrody zlokalizowanych na terenie gminy Belsk Duży 4 są w stanie złym. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia prac pielęgnacyjnych obiekty te winny być postawione do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

---

### 9.3 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO

Gmina znajduje się w obrębie dwóch jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) nr 65 i 73 umożliwiających pobór znaczący dla zaopatrzenia ludność w wodę oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska część centralna, dla którego obowiązuje aktualnie obszar ochronny.

Na terenie gminy pozostającej w zlewni rzeki Jeziorki i jednocześnie w zasięgu JCWP nr 65 istnieją ograniczenia w poborze wód podziemnych w związku z Rozporządzeniem 17/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jeziorki, o którym mowa w punkcie 3.1.3.

Obecnie dla ujęć wody do celów komunalnych ustanowione są jedynie tereny ochrony bezpośredniej, mieszczące się w granicach ogrodzeń obiektu.

---

### 9.4. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

#### 9.4.1. Grunty najwyższych klas bonitacyjnych

Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze. W szczególności ochroną objęte są użytki rolne klas I-III. Zmiana ich przeznaczenia wymaga uzyskania odpowiedniej zgody ministra właściwego do spraw

ochrony wsi (art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Zgodę taką uzyskuje się w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy czym na podstawie art. 7 ust. 2a możliwe jest odstępstwo od tejże reguły dla gruntów spełniających następujące warunki:

- 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;*
- 2) *położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820);*
- 3) *położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);*
- 4) *ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.*

W gminie grunty rolne objęte ochroną (tj. klas I-III) stanowią 28% powierzchni wszystkich gruntów rolnych.

#### 9.4.2. Ochrona gruntów leśnych

Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne. Aktualnie dotyczy to powierzchni 9,29 %. Zmiana ich przeznaczenia zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga zgody: w przypadku gruntów leśnych stanowiących własności Skarbu Państwa - Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub w przypadku pozostałych - marszałka województwa po uzyskaniu opinii i izby rolniczej. Zgodę taką uzyskuje się w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

---

## ROZDZIAŁ 10

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze gminy Belsk Duży nie występują zidentyfikowane przez odpowiednie służby obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

---

## ROZDZIAŁ 11

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

---

#### 11.1. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

W obrębie obszaru opracowania znajduje się 4 rozpoznane złoża kopalin (Centralna Baza Danych Geologicznych, Państwowy Instytut Geologiczny, portal MIDAS):

- 1) Jarochoy (kod KN6713) - złoża kruszywa naturalnego dla budownictwa, piaski czwartorzędowe, eksploatacja aktualnie zaniechana, grubość nakładu średnio 0,32 m, miąższość złoża średnia 7, 13 m, głębokość spągu złoża średnia 91,2. W Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2015 r. (Państwowa Służba Geologiczna, PIB PIB, Warszawa 2016) Zasoby geologiczne bilansowe określone zostały na 153 tys. t., rozpoznane

w kategorii C1. Do wydzielenia złoża doszło w 1994 r. z obszaru złoża "Oz grójecki (część południowa)". Wysokość ścian odkrywkowych wynosi od 5-6 m. Część wyrobiska (na północ od drogi Jarocho-Skurów) została już zrekultywowana, przez wyprofilowanie skarp i ich zalesienie.

- 2) Oz Grójecki II (część południowa) (kod KN1622) w miejscowości Anielin i Oczesały - złożo piasków budowlanych, czwartorzędowych udokumentowane w 2000 r. Nieregularne wkładki i gniazda z domieszką żwirów występują w głębszej części serii, ale ich ilość jest niewielka. Powierzchnia złoża to 11,12 ha, średnia głębokość spągu 16 m, średnia miąższość złoża 15,16 m, średnia grubość nakładu 0,79 m. aktualnie eksploatacja złoża została zaniechana. Złożo na które uzyskano koncesję na wydobywanie do 2011 r. miało powierzchnię 0,5 ha z obszarem górniczym 0,62 i terenem górniczym 1,1 ha. W Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2015 r. (Państwowa Służba Geologiczna, PIB PIB, Warszawa 2016) zasoby geologiczne bilansowe określone zostały na 342 tys. t., rozpoznane w kategorii C1.
- 3) Rębowola (kod KN6787) obejmuje swym zasięgiem działkę nr ewid. 22 - złożo kruszywa naturalnego w postaci piasków czwartorzędowych, zasoby geologiczne określone zostały na 110 tys. t., przemysłowe 92 tys. t. rozpoznane są w kategorii C1, powierzchnia udokumentowanego złoża to 3,075 ha, miąższość złoża średnia 3,88 m, złożo eksploatowane jest od 1996 r., koncesja na wydobywanie ważna jest aktualnie do 2025 r. Część złoża jest zawodniona.
- 4) Rębowola I (kod KN16356) - złożo kruszywa naturalnego, piasku, z rozpoznaniem szczegółowym. Powierzchnia złoża wynosi 1,229 ha, miąższość złoża wynosi średnio 6,39 m. Kruszywo nadaje się dla drogownictwa i budownictwa. Zasoby geologiczne określone zostały na 131,9 tys. t w kategorii C1

Aktualnie wydobywanie prowadzi się w złożu Rębowola i Rębowola I. Aktualna koncesja obowiązuje również dla złoża Jarocho 2a i 2b. Przy czym na przedmiotowych terenach zaniechano prowadzenia prac wydobywczych. Największe w przeszłości wydobywanie w gminie wiązało się z osadami ozów. Aktualnie ich zasoby są w większości wybrane i nie rokuje perspektywiczne. Istnieje wciąż możliwość rozpoznania małych złóż w strefie brzeżnej. Należy jednak spodziewać się w nich pogorszenia warunków geologiczno-górniczych - wzrost nakładu i większej zmienności kopalin.

---

## 11.2. ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH

Cały obszar gminy znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska część centralna. Wydzielono go w utworach oligocenu (poziom użytkowy) i miocenu (poziom podrzędny). Pozostają one często w łączności. Zbiornik ma charakter porowy, subartezyjski. Szacowane zasoby dyspozycyjne to 250 000 m<sup>3</sup>/d. Zbiornik nie posiada szczegółowej dokumentacji hydrogeologicznej. Średnia wysokość zalegania poziomu wodonośnego wynosi 180 m.

---

## 11.3. KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i nie planuje się ich utworzenia.

---

## ROZDZIAŁ 12

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Z Rejestru Obszarów Górniczych (RGO) prowadzonych przez Państwowy Instytut Geologiczny wynika, iż na terenie gminy Belsk Duży ustanowiono 6 terenów górniczych:

- 1) Jarochoy ( nr rej. 10-7/6/416/a,b) - status aktualny
- 2) Rębowola (nr rej. XXXIII/1/13) - status zniesiony;
- 3) Jarochoy (nr rej. brak) - status zniesiony;
- 4) Jarochoy (nr rej. 10-7/4/285) - status aktualny
- 5) Rębowola A (nr rej. 10-7/7/667a) - status zniesiony;
- 6) Rębowola (nr rej. 10-7/7/667) - status zniesiony.

Po zakończeniu eksploatacji przewiduje się leśno-wodny sposób rekultywacji.

## ROZDZIAŁ 13

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

#### 13.1 SYSTEM KOMUNIKACJI

##### 13.1.1 Sieć drogowa

Na sieć drogową Gminy Belsk Duży składają się drogi:

- krajowe,
- powiatowe,
- gminne,
- wewnętrzne.

##### 1) Drogi krajowe

Przez teren Gminy Belsk Duży występuje tylko jedna droga o charakterze krajowy. Jest to odcinek o długości 5,8 km drogi S7 relacji Gdańsk-Kraków.

##### 2) Drogi wojewódzkie

Przez Teren Gminy Belsk Duży przebiegają dwa odcinki dróg wojewódzkich:

- Droga wojewódzka nr 728, o długości 5,3 km;
- Droga wojewódzka nr 725, o długości 12,6 km.

##### 3) Drogi powiatowe

W granicach Gminy Belsk Duży znajduje się 18 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 69,442 km. Układ dróg powiatowych na terenie Gminy przedstawiono w tabeli 13.1:

*Tabela 13.1: Wykaz dróg w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Grójcu\* (Źródło: Powiatowy Zarząd Dróg w Grójcu<sup>3</sup>):*

Nr drogi	Nazwa drogi	Lokalizacja		Długość [km]	w tym dł. nawierzchni twardej [km]	klasa tech. drogi
		od km	do km			
1604 W	Szczęsna-Rożce	8,497	10,677	2,18	2,18	Z
1606 W	Dobryszew-Rożce-Trzylatków Parcela	1,189	10,009	8,82	8,82	Z
1610 W	Sadków Szlachecki - Lewiczyn	0	9,992	9,992	9,992	Z
1611 W	Sadków Szlachecki - Dąbrówka	0	2,22	2,22	2,22	Z
1612 W	Rożce-Ciechlin	0	2,2	2,2	2,2	Z
1613 W	Rożce-Rębowola	0	3,056	3,056	3,056	Z

<sup>3</sup> [http://pzdgrojec.pl/wp-content/uploads/2017/06/Ew\\_Powiat-1.pdf](http://pzdgrojec.pl/wp-content/uploads/2017/06/Ew_Powiat-1.pdf)

1618 W	Stara Wieś-Błędów	0	2,71	2,71	2,71	Z
1625 W	Łęczeszycze-Rębowola	0	4,34	4,34	4,34	Z
1626 W	Skurów-Wilczogóra	0	8,306	8,306	5,656	Z
1627 W	Łęczeszycze - Błędów	0	2,44	2,44	2,44	Z
1638 W	Kępina-Goszczyn-Przybyszew	2,453	8,507	6,054	6,054	G
1641 W	Stara Wieś-Goszczyn	0	4,48	4,48	4,48	Z
1642 W	Zaborówek-Bodzew	0	5,428	5,428	5,428	Z
1643 W	Grotów-Boruty	0	0,736	0,736	0,736	Z
1644 W	Julianów-Wola Lewiczyńska	0	2,25	2,25	2,25	Z
1660 W	Widów-Turowice	0	0,45	0,45	0,45	Z
1661 W	Zaborówek-Gośńiewice	0	2,13	2,13	2,13	G
1662 W	Bartodzieje-Warpęsy	0	1,65	1,65	1,65	Z
	RAZEM gmina			69,442	66,792	

\* Stan na dzień 31.12.2015

#### 4) Drogi gminne

W granicach Gminy Belsk Duży znajdują się 52 odcinki dróg gminnych o łącznej długości 90,035 km:

- droga nr 160101W: Odrzywołek - gr.gminy Załęż
- droga nr 160102W: Zaborów - gr. gminy Długowola
- droga nr 160103W: Łęczeszycze - gr. gminy Bądków
- droga nr 160104W: Boruty - Tartaczek
- droga nr 160105W: Lewiczyn - Maciejówka
- droga nr 160106W: Wola Łęczeszycza - Wólka Łęczeszycza
- droga nr 160107W: Aleksandrówka - Sadków Szlachecki
- droga nr 160108W: Kozielec - gr. gminy Wola Łęczeszycza - Wólka Łęczeszycza
- droga nr 160109W: Sadków Szlachecki - gr. gminy Ciesinów Las
- droga nr 160110W: Łęczeszycze - Skowronki
- droga nr 160111W: Wola Starowiejska - Bodzew
- droga nr 160112W: Tartaczek - Lewiczyn
- droga nr 160113W: Zaborów - Bartodzieje
- droga nr 160114W: Zaborów - Wilczy Targ
- droga nr 160115W: Widów - Lewiczyn
- droga nr 160116W: Oczesały - gr. gminy Skurów
- droga nr 160117W: Anielin - Jarochoy - dr. powiatowa nr 1626W
- droga nr 160118W: Sadków Duchowny - Złota Góra
- droga nr 160119W: Mała Wieś - Skowronki
- droga nr 160120W: Skowronki - Wola Starowiejska
- droga nr 160121W: Mały Belsk - dr. wojewódzka nr 728 - gr. gminy Grudzkowola
- droga nr 160122W: Belsk - Odrzywołek - Wilczogóra
- droga nr 160123W: Wólka Łęczeszycza - Kozielec - gr. gminy Bielany
- droga nr 160124W: Wilczy Targ - Zaborów - Wilczy Targ
- droga nr 160125W: Wola Lewiczyńska - Władysławów
- droga nr 160126W: Odrzywołek - gr. gminy Grudzkowola
- droga nr 160127W: Lewiczyn - Władysławów
- droga nr 160128W: dr. przez wieś Mała Wieś
- droga nr 160129W: dr. przez wieś Mały Belsk
- droga nr 160130W: Rożce - gr. gruntów Głudna
- droga nr 160131W: Rębowola - Mała Wieś
- droga nr 160132W: dr. przez Rosochów
- droga nr 160133W: dr. przez wieś Złota Góra
- droga nr 160134W: dr. przez wieś Odrzywołek
- droga nr 160135W: dr. wojewódzka nr 728 - Odrzywołek



- droga nr 160136W: (Głudna) gr. gminy Mała Wieś
- droga nr 160137W: (Głudna) gr. gminy Rębowola
- droga nr 160138W: (Goliany) gr. Gminy - dr. powiatowa nr 1625W - Łęczeszyce
- droga nr 160139W: (Goliany) gr. gminy Łęczeszyce
- droga nr 160140W: (Łęczeszyce) - dr. powiatowa nr 1627W - Skowronki
- droga nr 160141W: dr. przez wieś Łęczeszyce "Parcela"
- droga nr 160142W: Łęczeszyce "Parcela" - Skowronki
- droga nr 160143W: dr. przez wieś Stara Wieś
- droga nr 160144W: dr. przez wieś Boruty
- droga nr 160145W: Boruty - Lewiczyn
- droga nr 160146W: Oczesały - Widów
- droga nr 160147W: Grotów - Oczesały
- droga nr 160148W: dr. przez wieś Widów
- droga nr 160149W: dr. przez wieś Zaborówek
- droga nr 160150W: Bartodzieje - Wilczy Targ
- droga nr 160151W: dr. przez wieś Koziel
- droga nr 160152W: Łęczeszyce - Koziel

Wśród dróg gminnych przeważają drogi o nawierzchni twardej (71,4%). Szczegółową charakterystykę pod względem rodzaju nawierzchni przedstawiono w tabeli 13.2.

*Tabela 13.2: Charakterystyka dróg gminnych pod względem rodzaju nawierzchni (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Belsk Duży):*

Lp	Rodzaj nawierzchni:	Długość w km
1	drogi o nawierzchni twardej ulepszonej	64,195
1a	w tym nawierzchnia bitumiczna	61,584
1b	w tym nawierzchnia betonowa	2,285
1c	w tym nawierzchnia z kostki	0,326
2	drogi o nawierzchni twardej nieulepszonej	0,054
2a	w tym nawierzchnia brukowcowa	0,054
2b	w tym nawierzchnia tłuczniowa	0,000
3	drogi o nawierzchni gruntowej	32,510
3a	w tym wzmocnione żwirem, żużlem itp.	20,482
3b	w tym naturalne (z gruntu rodzimego)	9,029

Sieć dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do pól i gospodarstw rolnych, w znacznej części pozostające we własności gminy. W gminie zaznacza się znaczny udział tej kategorii dróg, obsługujących także tereny rozproszonego zainwestowania rolniczego, w ogólnym wskaźniku gęstości sieci drogowej. Konfigurację sieci drogowej w gminie przedstawiono na rysunku nr 13.1, a dane ilościowe na temat długości i gęstości sieci drogowej w tabelach nr 13.3 i 13.4.

*Tabela 13.3: Drogi wg kategorii zarządzania – zestawienie długości (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT):*

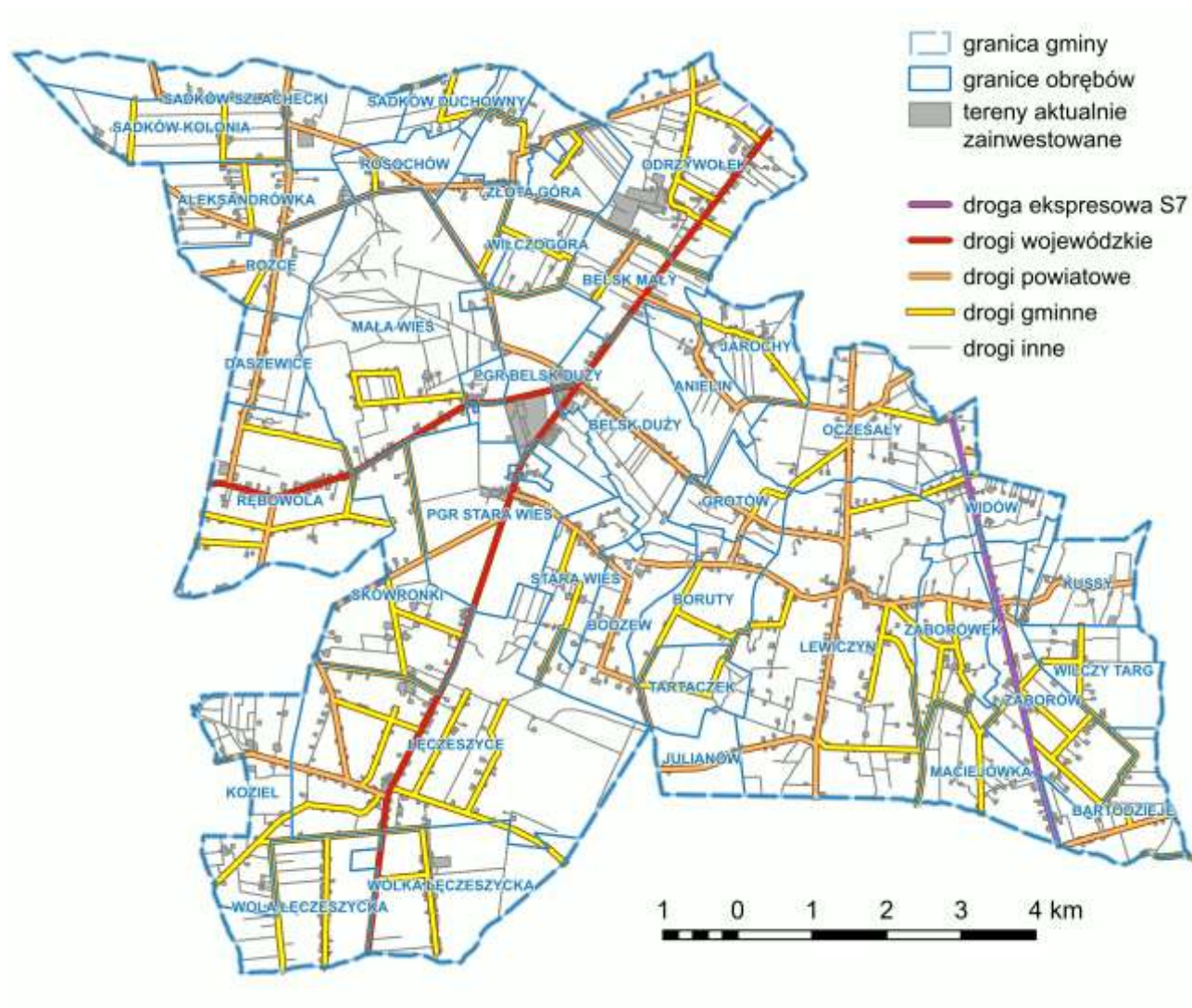
Lp.	wyszczególnienie	ogółem km
1	krajowe	5.984
2	wojewódzkie	17.928
3	powiatowe	69.442
4	gminne	90,035
5	zakładowe	2.924
6	inne	306.602

Tabela 13.4: Gęstość sieci drogowej w obrębach ewidencyjnych (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k):

obręb	długość odcinków dróg [km]						gęstość sieci [km/ha]	
	krajowe	wojewódzkie	powiatowe	gminne	zakładowe	pozostałe	publiczne	wszystkie
Aleksandrówka	x	x	3,839	0,917	x	9,427	0,0214	0,0638
Anielin	x	x	1,516	x	x	4,643	0,0102	0,0412
Bartodzieje	x	x	1,541	2,461	x	6,892	0,0230	0,0627
Belsk Duży	x	1,455	2,297	x	0,004	9,750	0,0111	0,0401
Belsk Mały	x	1,381	2,641	1,926	x	5,129	0,0344	0,0642
Bodzew	x	x	2,973	0,008	x	8,064	0,0132	0,0490
Boruty	x	x	1,284	3,106	x	2,709	0,0233	0,0378
Daszewice	x	x	1,299	x	x	2,487	0,0113	0,0328
Grotów	x	x	1,835	0,785	x	2,747	0,0199	0,0407
Jarochoy	x	x	0,808	1,942	x	5,828	0,0177	0,0551
Julianów	x	x	1,151	x	x	0,141	0,0107	0,0120
Koziel	x	x	1,062	1,806	x	14,799	0,0113	0,0695
Kussy	x	x	1,861	x	x	5,683	0,0117	0,0476
Lewiczyn	x	x	8,606	6,836	x	22,573	0,0164	0,0403
Łęczeszycze	x	2,196	3,136	11,309	x	21,256	0,0171	0,0389
Maciejówka	0,998	x	x	2,022	x	8,006	0,0151	0,0551
Mała Wieś	x	1,787	0,040	2,921	x	27,570	0,0070	0,0475
Oczesaly	0,715	x	3,684	2,068	x	16,386	0,0162	0,0574
Odrzywołek	x	2,253	1,567	4,499	x	16,661	0,0176	0,0528
Ośrodek Mała Wieś	x	0,507	x	x	x	1,713	0,0168	0,0736
PGR Belsk Duży	x	1,206	1,568	x	2,903	7,033	0,0103	0,0473
PGR Stara Wieś	x	1,976	1,935	0,007	0,018	4,007	0,0097	0,0196
Rębowola	x	1,991	2,061	5,830	x	6,044	0,0212	0,0341
Rosochów	x	x	2,504	0,468	x	1,496	0,0258	0,0388
Rożce	x	x	2,017	0,588	x	2,034	0,0161	0,0287
Sadków Duchowny	x	x	x	1,279	x	2,054	0,0162	0,0423
Sadków Kolonia	x	x	0,352	2,574	x	8,559	0,0122	0,0479
Sadków Szlachecki	x	x	4,486	0,016	x	5,525	0,0149	0,0332
Skowronki	x	1,079	1,410	3,935	x	8,261	0,0206	0,0470
Stara Wieś	x	0,441	0,861	2,356	x	5,935	0,0200	0,0526
Tartaczek	x	x	0,577	1,724	x	2,867	0,0169	0,0380
Widów	0,789	x	x	0,757	x	7,824	0,0123	0,0745
Wilczogóra	x	x	1,982	3,044	x	5,068	0,0206	0,0415
Wilczy Targ	x	x	0,145	2,120	x	7,739	0,0105	0,0462
Wola Łęczeszycza	x	x	x	4,571	x	6,381	0,0172	0,0412
Wólka Łęczeszycza	x	1,656	x	2,988	x	5,446	0,0130	0,0284
Zaborów	3,078	x	0,574	4,249	x	11,463	0,0260	0,0638
Zaborówek	0,404	x	1,017	4,357	x	6,825	0,0268	0,0586
Złota Góra	x	x	3,096	2,178	x	7,512	0,0210	0,0509
Gmina	<b>5,984</b>	<b>17,928</b>	<b>65,726</b>	<b>85,646</b>	<b>2,924</b>	<b>304,539</b>	<b>0,0163</b>	<b>0,0449</b>

W 2017 r. gmina osiągnęła wyższy wskaźnik gęstości sieci dróg układu obsługującego (drogi powiatowe i gminne) o nawierzchni twardej (0,0124 km/ha) niż średnia w powiecie grójeckim (0,0089 km/ha), jednakże wynika to głównie z niewielkiego udziału nieobsługiwanych tym systemem terenów leśnych oraz innych obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej w gminie. O większym zagęszczeniu sieci ww. dróg (lepszym stanie technicznym sieci) w stosunku do ich funkcji świadczy natomiast wskaźnik długości dróg na 10 000 mieszkańców: 204,4 w gminie i 114,7 w powiecie grójeckim.

Rys. 13.1: Układ drogowy w gminie - stan na rok 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT)



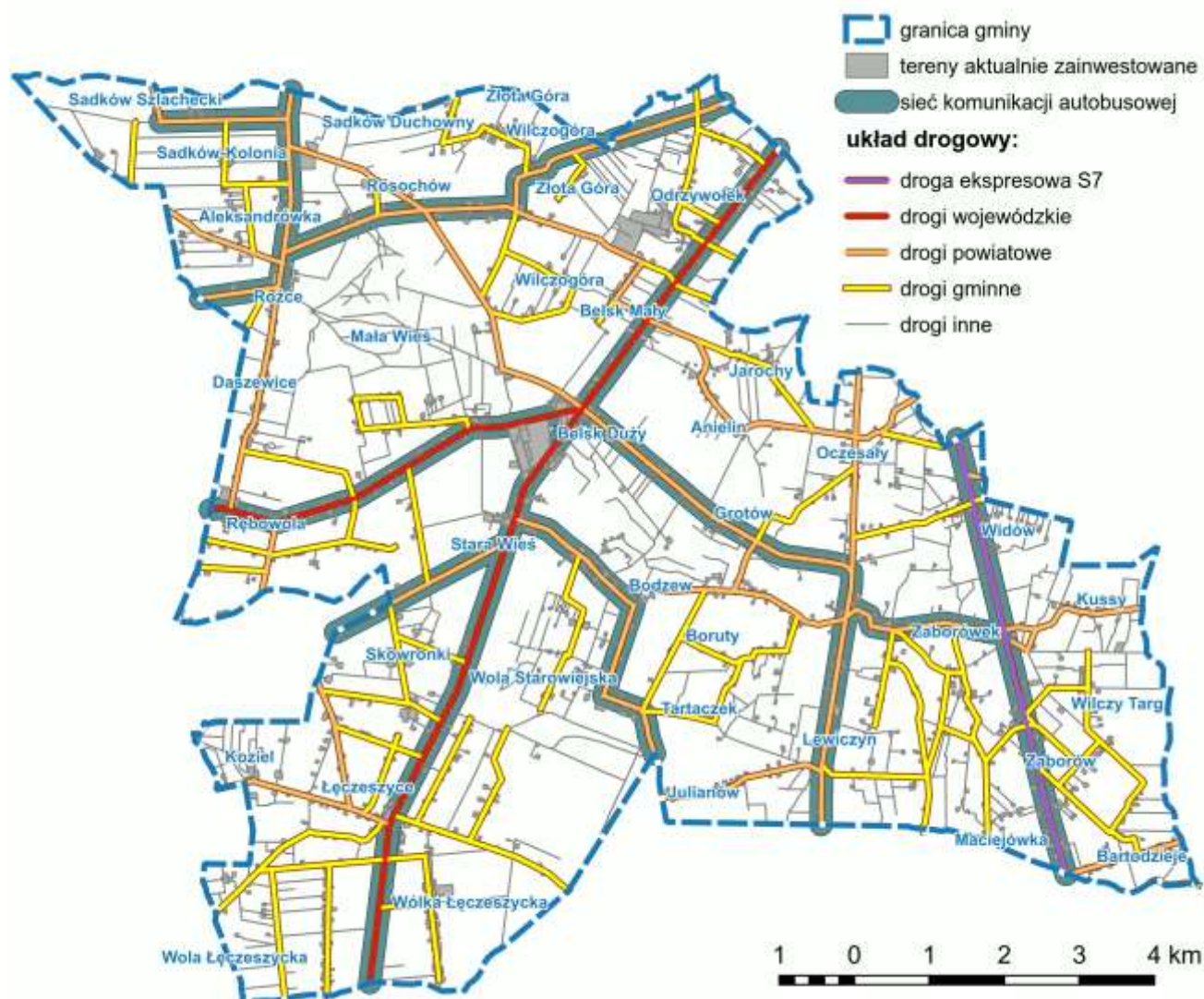
### 13.1.2 Transport zbiorowy

Zbiorowy transport osobowy opiera się na komunikacji autobusowej przedsiębiorstwa PKS Grójec, wykorzystującej infrastrukturę przystankową przy drogach wojewódzkich i powiatowych. Zasięgi dojść pieszych do przystanków w zasadzie nie przekraczają 2 km (tj. 30 minut dojścia).

Dowozy do szkół w 2017/2018 r. w gminie Belsk Duży obejmowały 322 dzieci i były realizowane przez PKS Grójec. Dzieci dowożone były do szkół w Belsku Dużym i Łęczeszycach.



Rys. 13.2: Sieć transportu zbiorowego w gminie - stan na rok 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PKS Grójec)



## 13.2 SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 13.2.1 Gospodarka wodno-ściekowa

Dla potrzeb gminy funkcjonują 3 ujęcia wody do celów komunalnych zlokalizowane w Łęczyszczach, Rożcach i Lewiczyne. Zaopatrują one przede wszystkim gospodarstwa domowe. Na ogólną liczbę budynków mieszkalnych (1820) podłączone do zbiorczej sieci wodociągowej zostało 80,7% z nich, zaś do sieci kanalizacyjnej 13,4%.

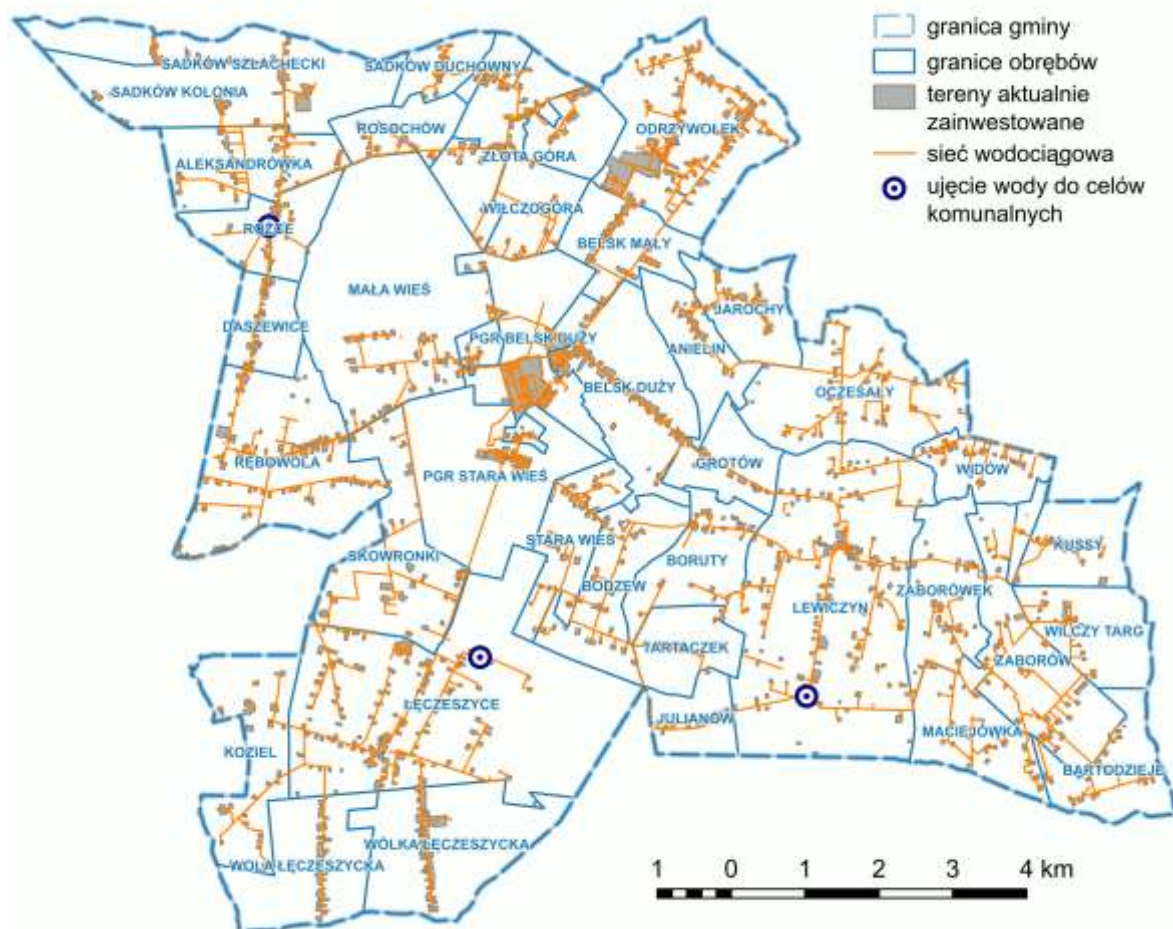
Zbiorczą siecią wodociągową objęto wszystkie miejscowości gminy, zaś kanalizacyjną 4 (Odrzywołek, Belsk Mały, Belsk Duży i Stara Wiesz). Według stanu na rok 2016 odsetek ludności korzystających z instalacji wodociągowych wyniósł 87,6%, z sieci kanalizacyjnych 18,5%, zaś z sieci gazowej 73,3%. Zużycie wody na jednego mieszkańca wyniosło 19,2 m<sup>3</sup>.

13.5: Zestawienie obiektów i sieci infrastruktury wodno-ściekowej w gminie Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy i GUS w 2016 r):

lp.	wyszczególnienie	jednostka miary	ogółem
1	stacje uzdatniania wody	liczba	3
	rozdzielcza sieć wodociągowa	km	197,2

	przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	liczba	1534
2	zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej	km	18,1
	przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	liczba	238
3	sieć gazowa	km	166,5
	przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	liczba	1092
4	oczyszczalnie ścieków		
	ilość obiektów	liczba	1
	przepustowość	m3/dobę	600
5	budynki mieszkalne	liczba	1820
	w tym podłączone do zbiorczej sieci wodociągowej	%	80,7%
	kanalizacyjnej	%	13,4%
	gazowej	%	73,3%
6	sołectwa		
	w tym posiadające zbiorczą sieć		
	wodociągową	liczba	34 (100%)
	kanalizacyjną	liczba	4

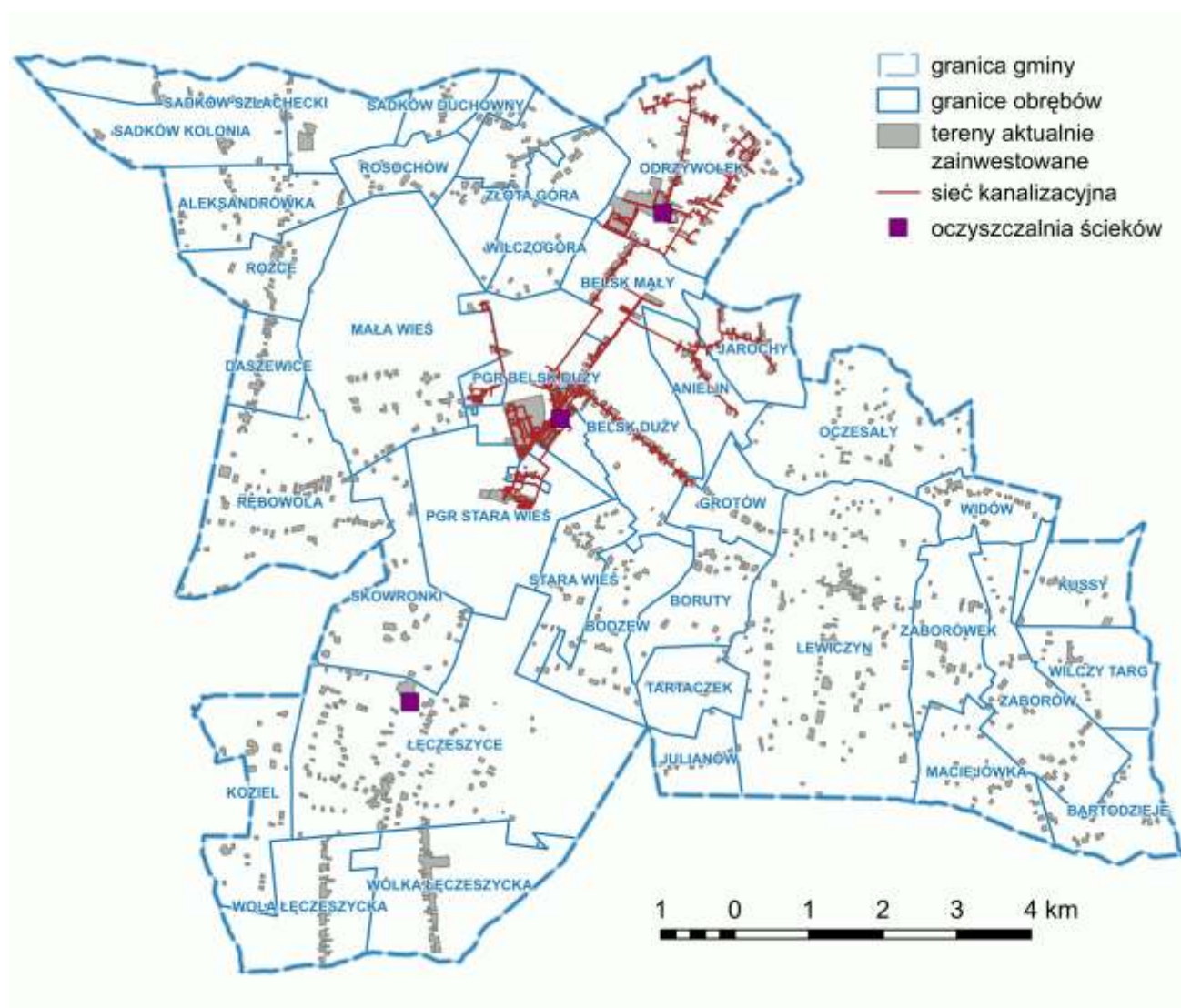
Rys. 13.3: Sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej w gminie - stan na rok 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT)



Tabela



Rys. 13.4: Sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej w gminie - stan na rok 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT)



### 13.2.2 Energetyka<sup>4</sup>

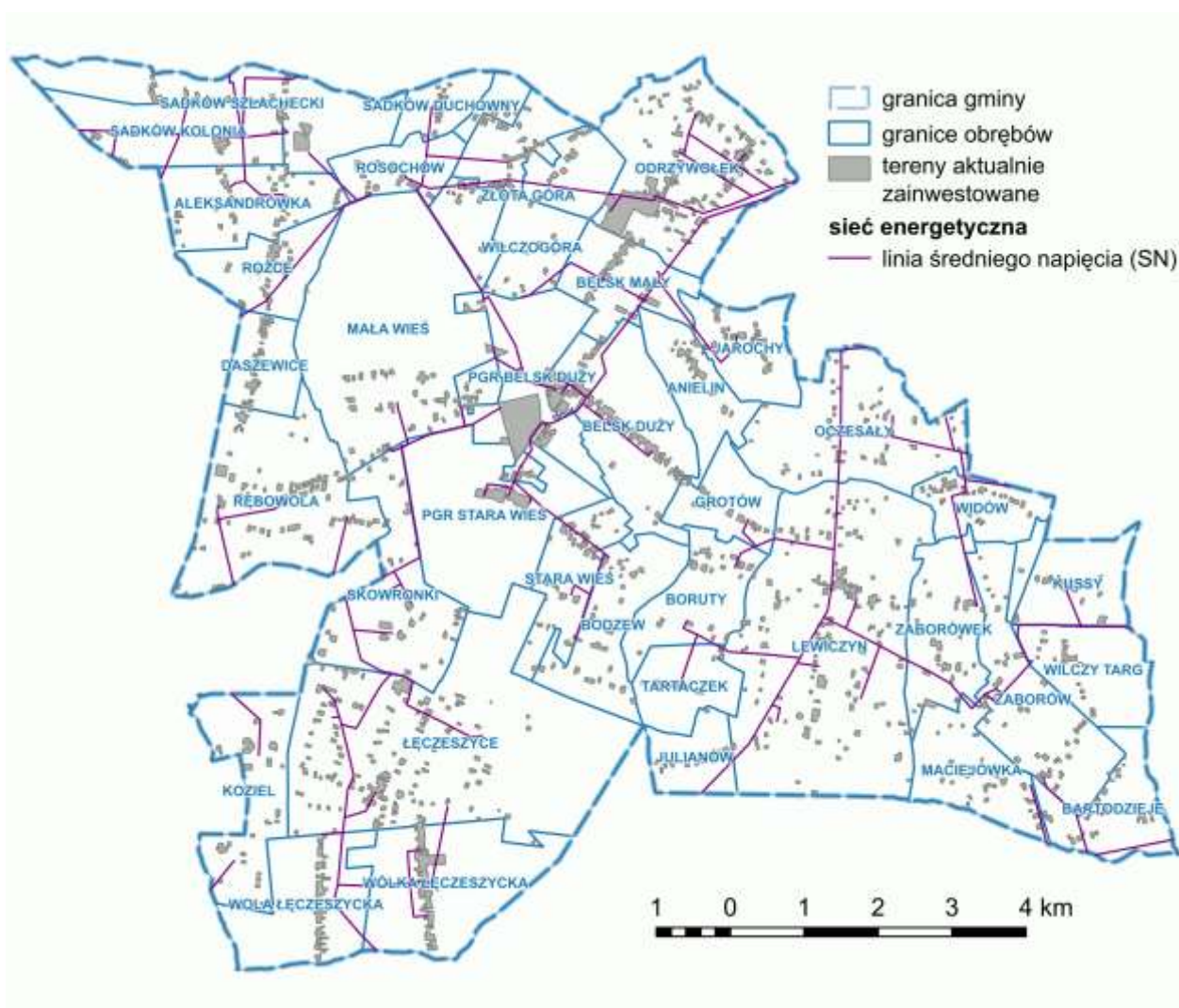
#### 1) Energia elektryczna

Gmina Belsk Duży zasilana jest w energię elektryczną z:

- GPZ Grójec. Stacja wyposażona jest w trzy transformatory 110/15kV o mocach 25MVA każdy. Transformatory pracują przemiennie. Wykorzystanie mocy transformatorów zainstalowanych w GPZ kształtują się średnio na poziomie 40%. Zasilanie odbywa się liniami 110 kV Warka i Piaseczno.
- GPZ Mogielnica. Stacja Wyposażona jest w dwa transformatory 110/15 kV o mocach 16 MVA każdy. Transformatory te pracują przemiennie. Wykorzystanie mocy transformatorów, zainstalowanych w GPS kształtuje się średnio na poziomie 30%. Zasilanie odbywa się liniami 110 kV Białobrzegi i Roszkowa Wola.

<sup>4</sup> Źródło: Założenia do planu zaopatrzenia Gminy Belsk Duży w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

Rys. 13.5: Sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej w gminie - stan na rok 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT)



## 2) Sieć gazowa

Dostęp do sieci gazowej na terenie Gminy Belsk Duży umożliwia Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. oddział w Warszawie. Gazociąg dystrybucyjny na terenie Gminy Belsk Duży zasilane są poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe. W zdecydowanej większości ze stacji „Lewiczyn” i „Fałęcice” oraz wspomagającej „Skurów”.

Tabela 13.6: Zestawienie obiektów i sieci infrastruktury gazowej w gminie Belsk Duży (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy i GUS w 2016 r):

lp.	wyszczególnienie	jednostka miary	ogółem
1	sieć gazowa	km	166,5
2	przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	liczba	1092

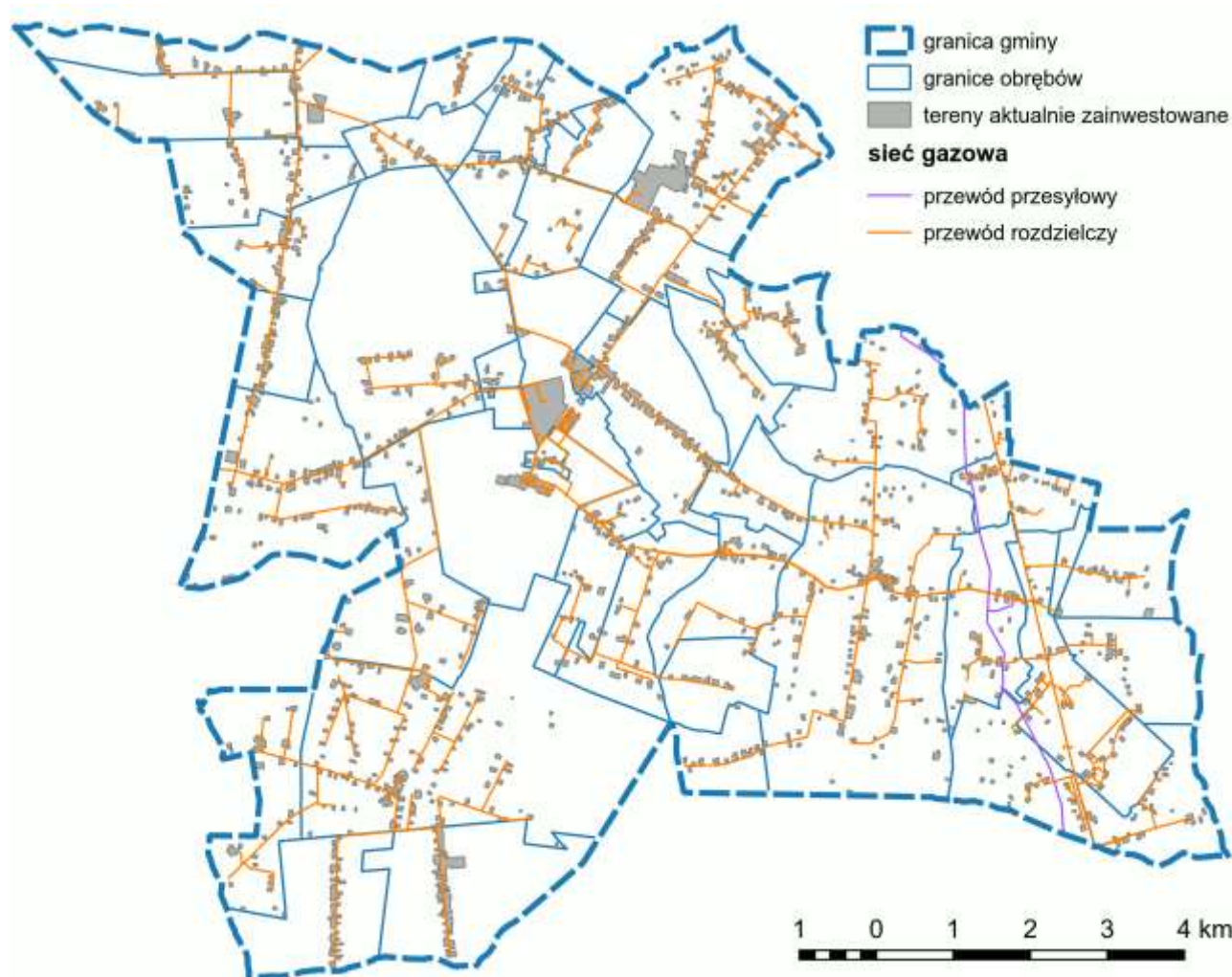
Sieć gazowa doprowadzona jest do wszystkich miejscowości w gminie. Ma długość 166,5 km (łącznie sieć przesyłowa i rozdzielcza)<sup>5</sup>, a korzysta z niej 1067 odbiorców gazu sieciowego ogrzewających mieszkania (przy 1614 przyłączeniach prowadzących do budynków mieszkalnych)<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Na podstawie danych GESUT.

<sup>6</sup> Na podstawie danych GUS.



Rys. 13.6: Sieci i urządzenia infrastruktury gazowej w gminie - stan na rok 2017 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT)



### 3) Energia cieplna

Na terenie Gminy Belsk Duży brak jest centralnego systemu zaopatrzenia w ciepło. Gospodarka cieplna oparta jest na indywidualnych bądź lokalnych kotłowniach. Tradycyjnie budynki jednorodzinne ogrzewane są paliwami stałymi – węglem kamiennym, drewnem. Tylko sporadycznie stosuje się ekologiczne nośniki energii (biomasa, olej opałowy, gaz, oraz kolektory słoneczne).

#### 13.2.3 Gospodarka odpadami

Gmina Belsk Duży przynależy do regionu południowego gospodarki odpadami, wyznaczonego w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego na lata 2016 - 2021 z uwzględnieniem lat 2022 – 2027.

Odpady komunalne na terenie Gminy Belsk Duży powstają głównie w gospodarstwach domowych, przedsiębiorstwach handlowych oraz obiektach użyteczności publicznej. Na terenie gminy prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów komunalnych funkcjonująca w oparciu o system workowy, gdzie:

- worki czerwone - papier, plastik, metal,
- worki bezbarwne/białe - ze szkłem i opakowaniami szklanymi.

Dodatkowo każdy z mieszkańców posiada pojemnik na pozostałości z segregowania.

Głównym obszarem problemowym dotyczący gospodarki odpadami są nieprawidłowe praktyki dotyczące gospodarowania odpadami przez mieszkańców (np. spalanie odpadów komunalnych, pozbywanie się odpadów w sposób niezgodny z przepisami prawa).

**Wnioski:**

- 1) Poprawa stanu sieci drogowej winna dotyczyć w pierwszym rzędzie dróg powiatowych i gminnych, wykorzystywanych przez transport zbiorowy.
- 2) Skanalizowanie terenów osadnictwa w sołectwach: Belsk Duży, Belsk Mały, Odrzywołek, Stara Wieś, Jarochoy i Anielin, wraz z pozostałymi czynnikami lokalizacyjnymi preferują te sołectwa dla rozwoju skoncentrowanych form osadnictwa.
- 3) Rozbudowa infrastruktury elektroenergetycznej na potrzeby lokalizacji przedsięwzięć związanych z produkcją energii z wykorzystaniem OZE winna być prowadzona w ramach realizacji tego typu przedsięwzięć, na warunkach uwzględniających niezawodność zasilania terenów osadnictwa wiejskiego.
- 4) Występujące dysproporcje w standardach uzbrojenia i dostępności komunikacyjnej obszarów urbanizacji winny być zmniejszane z uwzględnieniem ekonomicznego aspektu planowania zadań z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

---

## ROZDZIAŁ 14

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z LOKALIZACJI ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

---

#### 14.1 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM

Na obszarze gminy Belsk Duży nie są planowane żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikające z ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

---

#### 14.2 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU WOJEWÓDZKIM

W ustaleniach tekstowych Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jako istniejące na terenie gminy Belsk Duży obiekty, które mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego wymienione są wyłącznie odcinki dróg wojewódzkich nr 725 i 728. Ww. obiekty mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego związanych z remontem lub modernizacją.

W ustaleniach graficznych Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazana jest jedna, planowana na terenie gminy Belsk Duży lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestycją tą jest projektowana przebudowa drogi wojewódzkiej nr 728 do parametrów drogi G. Gmina Belsk Duży nie zawarła jednakże, na podstawie art. 44 ustawy, żadnej umowy dotyczącej finansowania wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego.

---

#### 14.3 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU POWIATOWYM

Przedmiotem inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym na obszarze gminy Belsk Duży mogą być:

- modernizacje, remonty i przebudowy sieci dróg powiatowych;

- inwestycje związane z obiektem podległego Komendzie Powiatowej Policji w Grójcu Komisariatem Policji w Belsku Dużym.

---

## ROZDZIAŁ 15

### UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Na terenie gminy aktualnie nie stwierdzono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w związku, z czym brak również map zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

### ROZDZIAŁ 1

#### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

##### 1.1 CELE I NARZĘDZIA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

###### 1.1.1 Ustala się następujące cele polityki przestrzennej gminy Belsk Duży:

- a) racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów urbanizacji i obszarów przestrzeni chronionej;
- b) racjonalny rozwój infrastruktury poprzez rozbudowę i modernizację systemu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego w gminie;
- c) ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy;
- d) ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy;
- e) wykorzystanie powiązań zewnętrznych i kontekstu regionalnego dla rozwoju gminy;
- f) ochrona warunków zamieszkania i jakości życia mieszkańców;
- g) rozwój funkcji gospodarczych i rynku pracy poprzez elastyczne różnicowanie funkcji terenów urbanizacji oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- h) rozwój energetyki z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- i) zwiększenie wpływów do budżetu gminy poprzez tworzenie dogodnych warunków do inwestowania.;

###### 1.1.2 Cele wymienione w punkcie 1.1.1 realizowane będą za pomocą następujących funkcji studium:

- a) **Funkcja regulacyjna:** ze względu na status studium polegający na funkcjonowaniu jako akt kierownictwa wewnętrznego, niebędący aktem prawa miejscowego ograniczona do ustalenia wiążących zasad zapisu kierunków polityki przestrzennej gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia zasad stosowania odpowiednich reżimów prawnych egzekwowanych na wskazanych w studium obszarach (w tym np.: określenie obszarów, dla których występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
- b) **Funkcja koordynacyjna:** polegająca na dostarczaniu racjonalnych przesłanek dla decyzji lokalizacyjnych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego, a także dla działań z zakresu rewitalizacji i/lub przekształceń obszarów zdegradowanych, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki gminnym zasobem nieruchomości, itp.
- c) **Funkcja informacyjna:** polegająca na dostarczaniu usystematyzowanej informacji o uwarunkowaniach prawnych i merytorycznych, istotnych przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnych przez wszystkich uczestników procesów inwestycyjnych w gminie.

##### 1.2 KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY (OBSZARY URBANIZACJI)

###### 1.2.1 Wskazując tereny pod zabudowę (**obszary urbanizacji**) uwzględnia się w szczególności:

- a) obszary zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zdelimitowane w ramach opracowania „Założenia do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Belsk Duży z uwzględnieniem problematyki potrzeb i możliwości rozwoju gminy Belsk Duży, w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” U&K Studio, 2017 r.);
- b) podstawowe założenia dotychczasowych opracowań i dokumentów planistycznych;
- c) warunki ekofizjograficzne;
- d) warunki glebowo-rolne;
- e) ochronę środowiska przyrodniczego (formy ochrony przyrody, ograniczenie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska);
- f) ochronę środowiska kulturowego oraz krajobrazu;

- g) rejonny największego zainteresowania inwestorów (określone m.in. na podstawie wniosków do projektu studium).
- 1.2.2 Obszary urbanizacji obejmują **obszary kontynuacji zabudowy** i **obszary rozwoju zabudowy**, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, a także wymogów ochrony środowiska i przyrody dla obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej (systemu przyrodniczego).
- 1.2.3 **Obszary kontynuacji zabudowy** wyznaczono jako sumę obszarów zwartej zabudowy o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o których mowa w pkt 1.2.1 lit. a, oraz terenów istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowej poza ww. obszarami.
- 1.2.4 **Obszary rozwoju zabudowy** wyznaczono zgodnie z wytycznymi, sformułowanymi na podstawie porównania chłonności ww. terenów i zapotrzebowania na ową zabudowę o różnych funkcjach, zawartymi „Założenia do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Belsk Duży z uwzględnieniem problematyki potrzeb i możliwości rozwoju gminy Belsk Duży, w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. We wnioskach tych oszacowano, że w gminie Belsk Duży w perspektywie 30 lat występować będzie zapotrzebowanie na:
- 1) nową zabudowę **mieszkaniową** w wielkości **58 411 m<sup>2</sup>**;
  - 2) nową zabudowę **handlowo-usługową** w wielkości **44 980 m<sup>2</sup>**;
  - 3) nową zabudowę **produkcyjno-magazynową** w wielkości **275 249 m<sup>2</sup>**.
- 1.2.5 Zasięg obszarów urbanizacji w podziale na obszary kontynuacji zabudowy i obszary rozwoju zabudowy, o których mowa w **pkt-ach 1.2.2-4**, zilustrowano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2 "Kierunki rozwoju".
- 1.2.6 W obrębie obszarów urbanizacji wydziela się następujące strefy funkcjonalne:
- 1) tereny mieszkaniowe
    - a) jednorodzinne,
    - b) wielorodzinne;
  - 2) tereny usług:
    - a) handlowo-usługowe,
    - b) usługi turystyki i rekreacji,
    - c) usługi publiczne;
  - 3) tereny produkcyjno-magazynowe;
  - 4) tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - 5) tereny produkcyjno-usługowe;
  - 6) tereny infrastruktury technicznej;
  - 7) tereny komunikacyjne;
  - 8) tereny eksploatacji złóż;
  - 9) cmentarze.
- 1.2.7 W procesie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację i uzupełnianie ciągów zabudowy. Jest to czynnik sprzyjający procesowi uzbrajania nowych terenów w media, minimalizowania kosztów uzbrojenia oraz tworzenia czytelnych układów urbanistycznych pozostających w zgodzie z wymogami zachowania ładu przestrzennego.
- 1.2.8 Rozwój funkcji osadnictwa wskazuje się w studium na obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także jako uzupełnienie obszarów zainwestowanych w miejscach, gdzie istniejąca zabudowa wykracza poza tereny przeznaczone pod zabudowę. Przy wskazywaniu obszarów rozwoju zabudowy uwzględniono także wnioski mieszkańców i inwestorów, przy czym ogranicza się lokalizację nowej zabudowy w terenach cennych przyrodniczo.

---

### 1.3 KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- 1.3.1 Budownictwo mieszkaniowe na obszarze gminy Belsk Duży będzie oparte głównie na formach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Dopuszcza się możliwość wprowadzania (w ograniczonym zakresie, głównie jako kontynuacji aktualnej funkcji terenów takiego zainwestowania) zabudowy wielorodzinnej.
- 1.3.2 Dla wiodącej formy zabudowy mieszkaniowej, o której mowa pkt-cie 1.3.1 powyżej, średnia wielkość działki budowlanej w obrębie terenów urbanizacji wynosi 2 300 m<sup>2</sup>. Zgodnie z tym złożeniem, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości 58 411 m<sup>2</sup>, po uwzględnieniu chłonności obszarów kontynuacji zabudowy i obszarów objętych mpzp, zaspokajane będzie na terenach rozwoju zabudowy, których maksymalna powierzchnia netto nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi **58,81 ha**.
- 1.3.3 Przy rozmieszczeniu obszarów nowej zabudowy mieszkaniowej wzięto pod uwagę zróżnicowanie potencjałów rozwojowych poszczególnych jednostek osadniczych. Realne zapotrzebowanie na nową zabudowę wystąpi zwłaszcza w miejscowościach zlokalizowanych w obrębach, gdzie odnotowano wzrost liczby ludności oraz tych, gdzie wzrost ten może nastąpić z największym prawdopodobieństwem. Obszarami o takiej charakterystyce są zwłaszcza miejscowość gminna Belsk Duży, oraz najlepiej skomunikowane obręby: Odrzywołek, Belsk Mały, Stara Wieś i Zaborówek. Obszary nowej zabudowy zostały wyznaczone w sołectwach spełniających ww. kryteria w wielkościach proporcjonalnych do liczby ludności tych sołectw. Przy rozmieszczeniu obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej uwzględniono ponadto uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu, które dały informację o zamierzeniach właścicieli nieruchomości przekształcenia gruntów rolnych w kierunku zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej, a jednocześnie odpowiadały na oczekiwane zapotrzebowanie lokalnego przemysłu (głównie zakładu Ferrero).

---

### 1.4 KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- 1.4.1 Rozwój funkcji usługowych zakłada się zwłaszcza w rejonach realnego zapotrzebowania na nową zabudowę, o których mowa w pkt-cie 1.3.3, jako uzupełnienie rozwijanej w tych rejonach funkcji osadnictwa.
- 1.4.2 Przy zastosowaniu wskaźnika plot ratio w wielkości 0,27 oraz po uwzględnieniu chłonności obszarów kontynuacji zabudowy i obszarów objętych mpzp, maksymalna powierzchnia netto nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową o sumarycznej powierzchni użytkowej 44 980 m<sup>2</sup> wynosi **16,66 ha** w ramach terenów rozwoju zabudowy.
- 1.4.3. Biorąc pod uwagę niepewność przyszłych decyzji lokalizacyjnych w zakresie funkcji handlowo-usługowych w perspektywie 30 lat obowiązywania niniejszego dokumentu przyjmuje się, że zabudowa o tych funkcjach winna być dopuszczona także na terenach o funkcji mieszanej: produkcyjno-usługowych. W przypadku terenów rozwoju zabudowy powierzchnia nowych terenów o funkcji handlowo-usługowej winna mieścić się w granicach limitu określonego w punkcie 1.4.2, przy złożeniu 50% udziału tej funkcji w powierzchni terenów produkcyjno-usługowych.
- 1.4.4 Zachodzące zmiany społeczno-gospodarcze mają stosunkowo duży wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie rozmieszczenia **infrastruktury społecznej** w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego. Skutkują one zwłaszcza postępującą koncentracją infrastruktury społecznej w głównych ośrodkach sieci osadniczej oraz koniecznością uwzględnienia ewentualnych zmian przeznaczenia istniejących obiektów infrastruktury społecznej.
- 1.4.5 Rozwój usług publicznych przewiduje się w szczególności we wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" strefach funkcjonalnych terenów usług. Poza ww. lokalizacjami, rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług publicznych dopuszczalny jest także w postaci funkcji uzupełniających i/lub dopuszczalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.



1.4.6 Rozwój **funkcji turystyki i rekreacji** w gminie następować będzie w postaci lokalizacji nowej zabudowy o funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz sportu i rekreacji w rejonach dotychczasowego występowania takich funkcji, w szczególności:

- 1) w powiązaniu z kulturowo-przyrodniczym kompleksem zespołu dworsko-parkowego w Małej Wsi;
- 2) w powiązaniu z kompleksem turystyki religijnej sanktuarium w Lewiczynie;

oraz poprzez 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.

---

## 1.5 KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ

1.5.1 W zakresie rozwoju **gospodarki pozarolniczej** zakłada się dalszy rozwój inwestycji komercyjnych opartych na działalności usługowej i produkcyjnej, przy czym głównym czynnikiem lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych będzie położenie względem szlaków komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.

1.5.2. Przy zastosowaniu wskaźnika plot ratio w wielkości 0,37 oraz po uwzględnieniu chłonności obszarów kontynuacji zabudowy i obszarów objętych mpzp, maksymalna powierzchnia netto nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-magazynową o sumarycznej powierzchni użytkowej 275 249 m<sup>2</sup> wynosi **46,85 ha**.

1.5.3. Biorąc pod uwagę niepewność przyszłych decyzji lokalizacyjnych w zakresie funkcji produkcyjno-magazynowych w perspektywie 30 lat obowiązywania niniejszego dokumentu przyjmuje się, że zabudowa o tych funkcjach winna być dopuszczona także na terenach o funkcji mieszanej: produkcyjno-usługowych. W przypadku terenów rozwoju zabudowy powierzchnia nowych terenów o funkcji produkcyjno-magazynowej winna mieścić się w granicach limitu określonego w punkcie 1.5.2, przy złożeniu 50% udziału tej funkcji w powierzchni terenów produkcyjno-usługowych.

1.5.4 Ustala się następujące zasady lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

- 1) lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej dopuszcza się wyłącznie w obrębie wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" stref funkcjonalnych terenów produkcyjno-magazynowych, w bezpiecznej odległości od siebie nawzajem oraz od:
  - a) granic wyznaczonych na rysunku studium stref funkcjonalnych terenów mieszkaniowych i terenów usługowych,
  - b) obiektów i/lub obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
  - c) upraw wieloletnich,
  - d) dróg krajowych,
  - e) linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
- 2) zasięg potencjalnych skutków wystąpienia poważnej awarii, określony na podstawie przepisów obowiązującego prawa o ochronie środowiska, winien w całości zawierać się w obrębie wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" stref funkcjonalnych terenów produkcyjno-magazynowych, w których dany zakład o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest lokalizowany;
- 3) obszarami zwartej zabudowy miast i wsi w rozumieniu ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, na których zabrania się budowy nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, są



następujące strefy funkcjonalne, wyznaczone na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" w obrębie obszarów urbanizacji:

- a) tereny mieszkaniowe
    - jednorodzinne,
    - wielorodzinne;
  - b) tereny usług:
    - handlowo-usługowe,
    - usługi turystyki i rekreacji,
    - usługi publiczne;
  - c) tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - d) tereny produkcyjno-usługowe;
- 4) na obszarach, o których mowa w pkt 3 powyżej, dopuszcza się rozbudowę istniejących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
- 5) określone w przepisach odrębnych: zasady lokalizacji i funkcjonowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz określania bezpiecznych odległości tych zakładów od siebie nawzajem oraz innych obiektów – obowiązują niezależnie od ustaleń niniejszego dokumentu.

1.5.5 Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w 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 uciążliwość, obniżenie wysokości projektowanej zabudowy przy granicach z terenami przyległymi, zasady ograniczenia emisji, wpływu na poziom wód gruntowych, itp.

---

## 1.6 OBSZARY ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1.6.1 Obszary pozostałe po wydzieleniu obszarów urbanizacji klasyfikuje się jako **obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 10. Ww. tereny dzieli się na następujące strefy funkcjonalne:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) tereny zieleni i wód:
  - a) tereny lasów i zadrzewień;
  - b) tereny wód powierzchniowych.

---

## 1.7 ZASADY OKREŚLANIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

1.7.1 Kształtowanie pożądanej struktury zagospodarowania gminy Belsk Duży osiągnąć będzie za pomocą ustalenia kategorii funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ich wzajemnych relacji: **strefowania funkcjonalnego**. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy w szczególności wymaga takiej dyspozycji funkcjonalnej, która zminimalizuje istniejące i potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne, przyczyniając się jednocześnie do maksymalizacji szans rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

1.7.2 Dla **obszarów urbanizacji** ustala się podstawowe funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów, za pomocą których należy określać przeznaczenie terenów w strefach funkcjonalnych, zestawione niżej w tabeli 1.2:

*Tabela 1.2: Strefowanie funkcjonalne*

Strefy funkcjonalne	Podstawowe funkcje zagospodarowania	Definicja
Tereny mieszkaniowe (jednorodzinne)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	- *
	zabudowa letniskowa	budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej, wraz z obiektami towarzyszącymi
	zabudowa zagrodowa	- *
Tereny mieszkaniowe (wielorodzinne)	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	budynek mieszkalny, zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi mieszkalnictwa zbiorowego	budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem domów wspólnot religijnych, klasztorów i obiektów penitencjarnych
Tereny usług (handlowo-usługowe)	biura	obiekty służące działalności polegającej na przetwarzaniu i gromadzeniu informacji związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem i/lub obsługą podmiotów gospodarczych i/lub sektora publicznego, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracownie artystyczne i studia nagrań, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi wystawienniczo-targowe	obiekty służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem, w tym: targowiska, hale targowe, obiekty wystawienniczo-targowe, salony sprzedaży samochodów, wraz z obiektami towarzyszącymi
	opieka nad zwierzętami	obiekty służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele, schroniska i usługi pielęgnacyjne dla zwierząt, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi pielęgnacyjne	obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria oraz ośrodki i gabinety odnowy biologicznej
	gastronomia i rozrywka	obiekty służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie
	handel detaliczny	obiekty służące sprzedaży detalicznej, z wyłączeniem stacji paliw
	handel hurtowy	obiekty służące działalności związanej z handlem hurtowym
	rzemiosło i usługi naprawcze	obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem, konserwacją i/lub naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty usług krawieckich, szewskich, kaletniczych, fotograficznych, poligraficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, itp. oraz obiekty służące naprawie i diagnostyce pojazdów i/lub maszyn, wraz z obiektami towarzyszącymi
	łączność i telekomunikacja	obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, obiekty radia i telewizji, wraz z obiektami towarzyszącymi
Tereny usług (usługi turystyki i rekreacji)	obsługa turystyki	obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego i agroturystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, wraz z obiektami towarzyszącymi

Tereny usług (usługi publiczne)	administracja	obiekt lub zespół obiektów służących działalności administracji rządowej i samorządowej, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa, a także wymiaru sprawiedliwości, wraz z obiektami towarzyszącymi
	bezpieczeństwo publiczne i obronność	obiekty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego, w tym obiekty straży, policji, służb ochrony, bezpieczeństwa oraz obiekty obronności, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym poligony, strzelnice, koszary i inne obiekty wojskowe
	usługi oświatowo-wychowawcze	obiekty służące działalności oświatowo-wychowawczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi z zakresu systemu oświaty oraz opieki nad dziećmi do lat trzech, wraz z obiektami towarzyszącymi
	kultura	obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje, wraz z obiektami towarzyszącymi
	kult religijny	obiekty związane z praktyką religijną wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym świątynie, kaplice, kapliczki przydrożne, itp., a także budynki zamieszkania zbiorowego w postaci domów wspólnot religijnych (w tym klasztorów) wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi zdrowia	obiekty służące działalności leczniczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o działalności leczniczej, wraz z obiektami towarzyszącymi
	opieka społeczna i socjalna	obiekty służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi
	sport i rekreacja	obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, siłownie, łaźnie i sauny, wraz z obiektami towarzyszącymi
Tereny produkcyjno-magazynowe	produkcja drobna	obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, innej niż rzemiosło, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 500m <sup>2</sup> , 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 wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobywania kopalin,
	składy i magazyny	obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, logistyka
Tereny mieszkaniowo-usługowe	podstawowe funkcje zagospodarowania jak dla terenów mieszkaniowych (jedno- i/lub wielorodzinnych) oraz usługowych (handlowo-usługowych i usług publicznych)	-
Tereny produkcyjno-usługowe	podstawowe funkcje zagospodarowania jak dla terenów produkcyjno-magazynowych i handlowo-usługowych	-

Tereny rolnicze	chów i hodowla zwierząt	- *
	obsługa produkcji rolnej i leśnej	obiekty służące działalności związanej z obsługą produkcji rolnej i leśnej w tym bazy sprzętowe, wraz z obiektami towarzyszącymi
	uprawy szklarniowe	obiekty służące działalności związanej z szklarniową produkcją roślinną
	pola uprawne i sady	- *
	łąki i pastwiska	- *
Tereny zieleni i wód	las	- *
	zieleń parkowa	zieleń urządzona w zespoły zieleni niskiej i wysokiej, w tym parki, parki miejskie, parki wiejskie, parki podworskie
	zieleń urządzona	zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, arboreta, alpinaria
	zieleń nieurządzona	zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, towarzyszące wodom powierzchniowym i/lub towarzysząca obiektom budowlanym
	zieleń izolacyjna	zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów
	ogrody działkowe	rodzinne ogrody działkowe
	cmentarze	- *
	wody śródlądowe	cieki i zbiorniki wodne, w tym obszary służące do przeprowadzenia wód powodziowych
Tereny infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę	obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem, magazynowaniem i dostarczaniem wody
	odprowadzanie ścieków	obiekty i urządzenia związane z odbiorem i oczyszczaniem ścieków, wraz z obiektami towarzyszącymi
	ciepłownictwo	obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem ciepła, wraz z obiektami towarzyszącymi
	gazownictwo	obiekty i urządzenia związane z dostarczaniem i magazynowaniem gazu, wraz z obiektami towarzyszącymi
	elektroenergetyka	obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej, wraz z obiektami towarzyszącymi, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1.9.5
	telekomunikacja	obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, teleinformatyczne i radiowe, wraz z obiektami towarzyszącymi
	gospodarowanie odpadami	- *
Tereny komunikacyjne	droga publiczna	- *
	droga wewnętrzna	- *
	plac	przestrzeń publicznie dostępna, wyodrębniona kompozycyjnie (ograniczona ulicami, budynkami, zielenią, obiektami małej architektury, itp), z preferencją dla ruchu pieszego
	obsługa komunikacji drogowej	obiekty związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw i myjnie samochodowe, dworce autobusowe, wraz z obiektami towarzyszącymi
	parking	obiekt służący do przechowywania i postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi
Tereny eksploatacji złóż	eksploatacja złóż	obiekty służące działalności związanej z eksploatacją złóż, z wyłączeniem wód, wraz z obiektami towarzyszącymi

\* Definicja zawarta w przepisach odrębnych.

1.7.3. Dla celów statystyki i sprawozdawczości udział funkcji:

- 1) mieszkaniowych i handlowo-usługowych w powierzchni terenów mieszkaniowo-usługowych określa się jak następuje:

- a) funkcje mieszkaniowe jednorodzinne: 50%
- b) funkcje handlowo-usługowe: 50%
- 2) produkcyjno-magazynowych i handlowo-usługowych w powierzchni terenów produkcyjno-usługowych określa się jak następuje:
  - a) funkcje produkcyjno-magazynowe: 50%
  - b) funkcje usługowo-handlowe: 50%

1.7.4 Przestrzenne rozmieszczenie stref funkcjonalnych zilustrowano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", a zestawienie powierzchni stref funkcjonalnych ustalonych w studium przedstawiono w tabeli 1.3.

*Tabela 1.3: Zestawienie powierzchni stref funkcjonalnych ustalonych w studium*

Lp.	Strefa funkcjonalna	Powierzchnia [ha]
1	tereny mieszkaniowe jednorodzinne	768,4
2	tereny mieszkaniowe wielorodzinne	8,7
3	tereny mieszkaniowo-usługowe	4,7
4	tereny handlowo-usługowe	14,2
5	tereny usług turystyki i rekreacji	32,0
6	tereny usług publicznych	17,2
7	tereny produkcyjno-magazynowe	149,6
8	tereny produkcyjno-usługowe	26,8
9	tereny rolnicze	8277,6
10	tereny infrastruktury technicznej	1,0
11	tereny eksploatacji złóż	27,2
12	tereny wód powierzchniowych	37,9
13	tereny lasów i zadrzewień	1126,6
14	cmentarze	4,1
15	tereny komunikacyjne	245,2
Razem:		10 741,3

1.7.5 Poza zasadą separacji funkcji konfliktowych, drugą z kluczowych zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jest prowadzenie elastycznej polityki gospodarczo-przestrzennej, w której, przy ustalaniu przeznaczenia terenów i lokalizacji nowych inwestycji, istotny jest przede wszystkim stopień ich uciążliwości, a nie szczegółowy profil działalności, a na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy winny składać się jednostki wielofunkcyjne, o przeznaczeniu pod funkcje o podobnej charakterystyce oddziaływania środowiskowego.

1.7.6 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 mieszkaniowych jednorodzinnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i/lub terenów usługowych;
- 2) w stosunku do strefy **terenów mieszkaniowych wielorodzinnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i/lub terenów usługowych;
- 3) w stosunku do strefy **terenów usługowych** (o podstawowych funkcjach zagospodarowania innych niż funkcje usług publicznych): podstawowe funkcje zagospodarowania terenów produkcyjnych, terenów komunikacyjnych i/lub terenów infrastruktury technicznej;

- 4) w stosunku do strefy **terenów produkcyjno-magazynowych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów usługowych, terenów komunikacyjnych i/lub terenów infrastruktury technicznej;
- 5) w stosunku do strefy **terenów komunikacyjnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów usługowych;
- 6) w stosunku do strefy **terenów infrastruktury technicznej**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów produkcyjnych i/lub terenów handlowo-usługowych.

1.7.7 Ustalenia studium w zakresie strefowania funkcjonalnego na obszarach kontynuacji zabudowy stanowią wytyczne kierunkowe w zakresie pożądaných zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. W sytuacjach uzasadnionych ochroną dotychczasowego zainwestowania dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji zagospodarowania terenów.

1.7.8 Ustala się, że za niesprzeczne z ustaleniami niniejszego studium mogą zostać uznane inwestycje mieszkaniowe w rozumieniu ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zlokalizowane w obrębie stref:

- 1) terenów mieszkaniowych (jednorodzinnych lub wielorodzinnych);
- 2) terenów rolnych, spełniających wymagania ww. ustawy.

---

## 1.8 KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

1.8.1 Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego w województwie mazowieckim, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

---

## 1.9 ZASADY REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

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 zasięg 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 1.2, 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 1.2 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) ustalenie **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 1.2 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 1.2 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.

1.9.5 Zasady rozmieszczenia terenów lokalizacji obiektów i urządzeń do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW zawarto w rozdziale 16, pkt 16.1-3.

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.

---

## ROZDZIAŁ 2

### KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

---

#### 2.1 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW URBANIZACJI

2.1.1 W zakresie kierunków zagospodarowania terenów mieszkaniowych ustala się:

- 1) modernizację, rozbudowę oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
- 2) rozwój zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
- 3) intensyfikację zainwestowania o funkcji mieszkaniowej w głównych ośrodkach sieci osadniczej;
- 4) modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
- 5) wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację, a także rozbudowę systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.

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;

2.1.3 W zakresie kierunków zagospodarowania turystycznego ustala się:

- 1) w rejonach atrakcyjnych turystycznie oraz zagrożonych depopulacją i ograniczeniem sektora produkcji rolnej - kształtowanie obszarów urbanizacji jako wielofunkcyjnych terenów budownictwa wiejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy letniskowej oraz infrastruktury turystycznej i usług, w tym agroturystyki;
- 2) ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych zainwestowania pod funkcje produkcyjne, usługowe i składowe z terenami zagospodarowania turystycznego poprzez odpowiednie strefowanie funkcji oraz stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;
- 3) poprawę skomunikowania rejonów atrakcyjnych turystycznie, w tym za pomocą transportu zbiorowego i rowerowego oraz modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania, ewentualne jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
- 4) poprawę jakości przestrzeni publicznych, w tym:
  - a) kształtowanie przestrzeni publicznych z preferencją dla ruchu pieszego, ale bez wykluczania dostępu dla ruchu kołowego,
  - b) eksponowanie specyfiki miejsca oraz walorów środowiska kulturowego;
  - c) wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację a także rozbudowa systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.

---

## 2.2 WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

2.2.1 Wskaźniki określające parametry zabudowy i zagospodarowania określa się dla obszarów urbanizacji. Dotyczą one zagospodarowania w strefach funkcjonalnych: terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjno-magazynowych i terenów innych. Zestawienie wskaźników dla podstawowych funkcji zagospodarowania w ww. strefach zamieszczono w tabeli 2.1.

Tabela 2.1: Wskaźniki dla podstawowych funkcji zagospodarowania na obszarach urbanizacji

Strefa funkcjonalna	Podstawowa funkcja zagospodarowania	Wskaźnik			
		Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych
		[%]	[%]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40	25-40	10	250/300/450
	zabudowa letniskowa	30	30-50	9,5	300
	zabudowa zagrodowa	40	25-40	10	-
Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	50	25-35	12	-
	zabudowa zamieszkiwania zbiorowego	50	25-40	12	-
Tereny usługowe	administracja	70	0-25	12	-
	bezpieczeństwo publiczne i obronność	70	0-25	12	-
	biura	70	0-25	12	-
	usługi oświatowo-wychowawcze	60	25-60	12	-
	kultura	70	0-25	12	-
	usługi wystawienniczo-targowe	60	0-25	25	-
	kult religijny	70	0-25	25	-
	usługi zdrowia	70	0-25	12	-
	opieka społeczna i socjalna	70	0-40	12	-
	opieka nad zwierzętami	60	0-80	10	-
	obsługa turystyki	70	0-40	12	-
	sport i rekreacja	30	0-80	12	-
	usługi pielęgnacyjne	70	0-40	12	-
	gastronomia i rozrywka	70	0-40	12	-
	handel detaliczny	70	0-40	12	-

	handel hurtowy	70	0-40	12	-
	rzemiosło i usługi naprawcze	70	0-40	12	-
	łączność i telekomunikacja	70	0-25	12	-
Tereny mieszkaniowo-usługowe	-	80	0-25	12	-
Tereny produkcyjno-usługowe	-	70	0-25	12	-
Tereny produkcyjno-magazynowe	produkcja drobna	70	0-40	12	-
	produkcja przemysłowa	70	0-40	30	-
	składy i magazyny	70	0-40	25	-

- 2.2.2 Ustalenie wskaźników określających parametry zabudowy i zagospodarowania dla podstawowych funkcji zagospodarowania stref funkcjonalnych: terenów rolniczych, zieleni i wód, infrastruktury technicznej i komunikacji jest bezprzedmiotowe ze względu na brak zabudowy lub ścisłą zależność zasad zabudowy realizującej ww. funkcje od wymagań przepisów odrębnych.
- 2.2.3 Zawarte w tabeli 2.1 wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą wież, akcentów architektonicznych, masztów, anten i innych urządzeń infrastruktury technicznej, silosów oraz przechowalni i magazynów produktów rolnych w obrębie zabudowy zagrodowej.

---

## 2.3 OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ

- 2.3.1 Jako **obszary przestrzeni chronionej** niniejsze studium klasyfikuje obszary, dla których występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów otwartych. W ich obrębie zawierają się następujące kategorie terenów:
- 1) obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
  - 2) wskazane w niniejszym studium obszary systemu przyrodniczego;
  - 3) strefy ochronne ujęć wody, ustanowione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
  - 4) obszary (nieruchomości lub strefy, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe) objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 5) strefy funkcjonalne terenów rolniczych oraz terenów zieleni i wód, objęte ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym chronione przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2.3.2 Dla poszczególnych kategorii obszarów przestrzeni chronionej obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu wynikające z przepisów obowiązującego prawa, a także odpowiednie ustalenia studium.
- 2.3.3 Występujące w obrębie obszarów urbanizacji obszary przestrzeni chronionej nie są tożsame z terenami wyłączonymi spod zabudowy, ani nie przesądzają o przeznaczeniu terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów przestrzeni chronionej w obrębie obszarów urbanizacji mpzp mogą określić stosownie do lokalnych uwarunkowań:
- 1) zasięg terenów wyłączonych spod zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych;
  - 2) dla tych części obszarów przestrzeni chronionej, które nie zostaną wyłączone spod zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych - zasady zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach prawa.

---

## 2.4 TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- 2.4.1 Wskazuje się następujące obszary i strefy ochronne lub techniczne, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym wyłączone z zabudowy:
- 1) strefy ochronne istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV;
  - 2) strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody;
  - 3) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia;
  - 4) strefy ochronne istniejących i planowanych cmentarzy;
  - 5) obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych;

6) teren rezerwatu "Modrzewina".

2.4.2 Obszary i strefy ochronne lub techniczne, o których mowa w pkt 2.4.1, uwidoczniono na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", a zakres i sposób realizacji ograniczeń w ich zainwestowaniu opisano w rozdziale 16.

---

## 2.5 ZASADY REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

- 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 udziału 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.
- 2.5.5 O ile wyłączenie z zabudowy obszarów, terenów i stref ochronnych lub technicznych, o których mowa w pkt 2.4, nie wynika wprost z przepisów odrębnych, zakres ograniczeń w zainwestowaniu, w tym ewentualne wyłączenie z zabudowy, winien być przedmiotem odpowiednich ustaleń mpzp.
- 2.5.6 Zmianę zasięgu stref i obszarów, o których mowa w pkt 2.4.1, w mpzp dopuszcza się w przypadku:
- 1) likwidacji lub zmniejszenia powierzchni zajętej pod obiekty, w związku z lokalizacją których wyłączenie z zabudowy obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) określenia przez właściwy organ lub zarządcę sieci innych parametrów stref i obszarów o których mowa w pkt 2.4.1.
- 2.5.7 W przypadku ustanowienia przez odpowiednie organy nowych, nieuwzględnionych w niniejszym studium stref ochronnych oraz w przypadku lokalizacji obiektów, dla których wyłączenie z zabudowy terenów sąsiednich obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednie ograniczenia mogą być ustanawiane w mpzp niezależnie od ustaleń niniejszego dokumentu.

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY,  
KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

---

3.1 OBSZARY OCHRONY

3.1.1 Jako obszary ochrony środowiska i jego zasobów, niniejsze studium ustala:

- 1) obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w obrębie stref funkcjonalnych terenów rolniczych oraz zielenie i wód;
- 2) obszary systemu przyrodniczego określone na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".

3.1.2 Obszarami i obiektami ochrony przyrody (objętym formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych), w gminie Belsk Duży są:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki dla którego zasady ochrony środowiska i przyrody określa ustanawiające ten obszar rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 43 z dnia 30 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 136, poz. 4209, z 2007 z póź. zm.);
- 2) rezerwat przyrody "Modrzewina", dla którego obowiązuje zarządzenia nr 22 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 23 sierpnia 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Modrzewina" (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 187 poz. 5479) wraz z aktualnym planem ochrony na okres 31.03.2008 r. do 30.03.2027 r. przyjętym rozporządzeniem nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 marca 2008 r. w sprawie ustalenia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Modrzewina" (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 2008 r. Nr 43 poz. 1531);
- 3) 11 pomników przyrody w postaci okazałych drzew i grupy drzew.

3.1.3 Na terenach przyległych do rezerwatu Modrzewina w celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nie dopuszcza się prowadzenia działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych w rezerwacie;
- 2) nakazuje się ograniczyć pobór wód głębinowych;
- 3) nakazuje się zapewnić możliwość migracji zwierząt do sąsiednich kompleksów leśnych, ograniczyć wykonywanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację zwierząt.

3.1.4 W granicach gminy Belsk Duży nie występują obszary uzdrowisk, zatem w niniejszym studium nie ustala się zasad ich ochrony.

3.1.5 Jako obszary ochrony krajobrazu kulturowego wskazany do ochrony w mpzp wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu** o zasięgu określonym na załączniku nr 2 "Kierunki rozwoju" obejmujący następujące działki:

- w obrębie ewidencyjnym Belsk Duży nr ewid.: 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 i 247 oraz części działek nr ewid.: 238/2 i 248,
- w obrębie ewidencyjnym Boruty nr ewid.: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 21, 24, 4/1, 20/1, 22/1, 23/1, 25/1 i 33/1 oraz części działek nr ewid. 39/1, 130
- w obrębie ewidencyjnym Grotów nr ewid.: 68/3, 86, 87, 88 i 67/1 oraz w części nr ewid. 66/1, 65/1, 69, 68/4, 81 i 46.

3.1.6 Jako elementy krajobrazu kulturowego wskazane do ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się obiekty w postaci **zabytkowych alei drzew**: pomiędzy miejscowościami Stara Wieś i Mała Wieś oraz na fragmencie ul. Modrzewiowej (droga powiatowa nr 1610W), których przebieg przedstawia załącznik nr 2A "Kierunki rozwoju".

---

## 3.2 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.2.1 Dla **obszarów urbanizacji** usta się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących, powiększanie i tworzenie nowych enklaw leśnych;
- 2) należy określać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) umożliwiające zachowanie interesujących okazów drzew - szczególnie drzew o wyróżniających rozmiarach oraz reprezentujących oryginalne formy morfologiczne,
  - b) umożliwiające zachowanie wyróżniających się tworów przyrody ożywionej i nieożywionej,
  - c) uwzględniające ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,
  - d) uwzględniające ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego centrum miejscowości Belsk Duży.

3.2.2 Dla **obszarów systemu przyrodniczego** ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów systemu przyrodniczego należy dążyć do:
  - a) zachowania funkcji przyrodniczych i fizycznej ciągłości istniejących korytarzy ekologicznych w systemie powiązań przyrodniczych o znaczeniu lokalnym poprzez:
    - zaniechanie dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych dokonywania wygradzeń w obrębie przydennej części dolin;
    - dopuszczenie grodzienia działek indywidualnych, także działek budowlanych na obszarach urbanizacji, wyłącznie z uwzględnieniem umożliwienia migracji drobnej fauny: np. ogrodzenia z materiałów takich jak z siatka, kształtowniki metalowe oraz drewno (z odpowiednio określonym udziałem powierzchni prześwitu), z ograniczeniem wysokości podmurówki i/lub z uwzględnieniem w niej odpowiednich przepustów dla zwierząt, żywofloty, itp.;
    - przeciwdziałanie obustronnej zabudowie w dolinach cieków wodnych w przypadku ich zawężenia do szerokości mniejszej niż 16 m.
  - b) zachowania i ochrony cennych biocenoz oraz stanowisk chronionych i rzadkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
  - c) zachowania interesujących okazów drzew - szczególnie drzew o wyróżniających rozmiarach oraz reprezentujących oryginalne formy morfologiczne;
  - d) zachowania wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej;
- 2) jako działania ochronne w stosunku do sieci hydrograficznej obszarów należy:
  - a) przeprowadzać prace konserwacyjne i utrzymywać drożność uregulowanego koryta rzeki oraz pozostałych urządzeń wodnych z zachowaniem tzw. ekologicznych terminów ich realizacji;
  - b) prace regulacyjne przy ciekach wodnych prowadzić tylko w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej i rolniczego wykorzystania wód, w oparciu o zasady proekologicznych dobrych praktyk utrzymania rzek i potoków;
  - c) tworzyć i utrzymywać strefy buforowe wzdłuż cieków wodnych oraz wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zakrzewień, zadrzewień łąki i pastwisk, jako naturalną obudowę biologiczną, celem zwiększenia bioróżnorodności oraz ograniczenia spływu substancji biogennych,
  - d) zakazywać lub ograniczać lokalizowanie ogrodzeń w poprzek wszystkich cieków powierzchniowych oraz w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów rzek, naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
  - e) prowadzić działania zwiększające naturalną zdolność retencyjną dolin rzecznych oraz zakaz wydobywania w dolinach surowców naturalnych (torfu piasku, żwiru);
- 3) w zakresie ochrony bioróżnorodności obszarów należy:
  - a) utrzymywać ciągłość i trwałość ekosystemów leśnych oraz występujących w ewidencji gruntów zwartych zadrzewień śródpolnych i zakrzewień jako tereny oznaczone symbolem Lz,
  - b) ograniczać przekształcenia użytków zielonych (łąk i pastwisk) wykazanych w ewidencji gruntów jako Ł i Ps w grunty orne i sady,
  - c) obejmowanie nowych obszarów formami ochrony przyrody, w szczególności, jako użytki ekologiczne.



- 3.2.3 Dla **obszaru wskazanego do ustanowienia strefy konserwatorskiej krajobrazu**, o której mowa w **pkt 3.1.5**, nakazuje się zachowanie strefy widokowej na dolinę rzeki Kraski z drogi powiatowej nr 10610W,
- 3.2.3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów dla obszarów **rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** określono w ustaleniach rozdziału 5 "Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej".

---

### 3.3 ZASADY REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

- 3.3.1 W mpzp należy uwzględniać obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, przy czym w przypadku pomników przyrody należy również uwzględnić:
- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na pomnikach przyrody i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 2) odpowiednie oznakowanie obiektów,
  - 3) zakaz prowadzenia działań mogących doprowadzić do mechanicznych uszkodzeń drzewostanu oraz gleby w zasięgu jego systemu korzeniowego;
  - 4) dokonywania zmian stosunków wodnych w obrębie pomników, jeśli nie służą ich zachowaniu;
  - 5) w przypadku braku możliwości przeprowadzenia prac pielęgnacyjnych pomniki przyrody winny być postawione do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.
- 3.3.2 Ustalenia podrozdziału 3.2 należy uwzględniać w mpzp poprzez:
- 1) przestrzenny zasięg i funkcję obszarów systemu przyrodniczego wyznaczonych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" należy uwzględnić w mpzp poprzez odpowiednie wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i/lub określenie dla terenów zawierających w sobie obszary systemu przyrodniczego zasad zagospodarowania z uwzględnieniem ustaleń **pkt-u 3.2.2** w zakresie odpowiadającym delegacji ustawowej dla regulacji za pomocą mpzp;
  - 2) określenie odpowiednich zasad zagospodarowania dla strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w **pkt 3.1.5**;
  - 3) określenie odpowiednich zasad ochrony dla wskazanych lub zdefiniowanych w mpzp wyróżniających się tworów przyrody ożywionej i nieożywionej, w tym zabytkowych alei drzew.
- 3.3.3 Ustalenia pkt-u 3.1.4 należy uwzględniać w mpzp poprzez zapisy umożliwiające zachowanie strefy widokowej od drogi powiatowej nr 1610W na sady i dolinę rzeki Kraski.
- 3.3.4 Ustalenia pkt-u 3.1.5 należy uwzględniać w mpzp poprzez zapisy umożliwiające zachowanie zabytkowych alei drzew, ich pielęgnacji i utrzymania.

---

## ROZDZIAŁ 4

### USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

---

#### 4.1 OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

- 4.1.1 Do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków wpisane są następujące obiekty zlokalizowane na terenie gminy Belsk Duży:

- 12) kościół parafialny p.w. św. Trójcy XVIII w miejscowości Belsk Duży, nr rej.: 140/A/58 z 16.04.1958 oraz 25/A z 25.04.1980,
- 13) część cmentarza rzymskokatolickiego w miejscowości Belsk Duży z wraz z kaplicą cmentarną, nr rej. A-1374 z dnia 27.02.2017 r.;
- 14) Lewiczyn: kościół par. p.w. św. Wojciecha, drewn., XVII wraz z dzwonnica i cmentarzem nr rej.: 471/A/62 z 23.03.1962 oraz 79/A/81 z 10.03.1981;
- 15) Mała Wieś: zespół pałacowy, XVIII (pałac, 4 pawilony, budynek gospodarczy i park, kaplica - mauzoleum Aleksandra Walickiego wraz z ołtarzem, brama wjazdowa, wschodnia z końca XVIII w., tablica inskrypcyjna upamiętniająca pobyt króla Stanisława Augusta Poniatowskiego w Małej Wsi w 1787 r. (4 ćw. XIX w)) nr rej.: 325/A/62 z 7.01.1962, 229/A z 6.09.1983 i z 16.06.2010 oraz decyzja z dnia 25.04.2017 r. nr 511/2017,
- 16) Stara Wieś: zespół folwarczny, 1 poł. XIX w., nr rej.: 552/A z 17.09.1998: gorzelnia, magazyn spirytusu, spichlerz, stodoła, obora, magazyn, warsztaty, stróżówka,
- 17) Łęczeszyce: zespół klasztorny OO. Paulinów: kościół p.w. św. Jana Chrzciciela, dzwonnica, klasztor, kaplica cmentarna, 2 poł. XVII, 1629 r., 478/A/62 23.03.1962 r., 82/A/81 12.03.1981 r.,
- 18) Oczesały: park dworski, 1 poł. XIX, nr rej.: 296/A z 19.07.1985;
- 19) Odrzywołek: park, XVII-XVIII, nr rej.: 298/A z 19.07.1985;
- 20) Rębowola: park, 1 poł. XIX, nr rej.: 295/A z 19.07.1985,
- 21) Grójecka Kolejka Dojazdowa nr rej.: 540/A/94 z 1994-05-30; 1586-A z 1994-06-17;
- 22) grodzisko stożkowate (pow. 0,5 ha) w miejscowości Lewiczyn, nr rej. 746/A/67 z 31.01.1967.

4.1.2. Zasady ochrony oraz prowadzenia robót budowlanych w zabytkach, o którym mowa w pkt 4.1.1, i ich otoczeniu obowiązują na mocy przepisów odrębnych (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z aktami wykonawczymi), w szczególności pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- 5) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 6) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- 7) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 8) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- 9) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 10) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

4.1.3 Innymi obiektami zabytkowymi objętymi ochroną prawną są pozostałe obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w części I studium pt. "Uwarunkowania rozwoju", **rozdziale 9, tabeli 9.1**, wskazane na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".

4.1.4 Zasady ochrony oraz prowadzenia robót budowlanych w zabytkach, o którym mowa w pkt 4.1.3, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w mpzp, a w przypadku jego braku - w decyzjach administracyjnych o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 4.2 STREFY OCHRONNY KONSERWATORSKIEJ

4.2.1 Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków (przedstawione na załączniku graficznym 2A "Kierunki rozwoju"):

- 1) w miejscowości Belsk Duży: dla kościoła parafialny p.w. św. Trójcy XVIII nr rej.: 140/A/58 z 16.04.1958 oraz 25/A z 25.04.1980 r. - obejmującej działki w obrębie ewidencyjnym Belsk Duży nr ewid. 17/1, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21, 22/2, 23, 24/1, 289, 18/2, 19/1, 19/2, 20/1, 0/2, 21, 22/2, 23, 24/1, 24/2, 25 i 289 oraz części działek nr ewid. 24/2 i 25 oraz działki w obrębie ewidencyjnym PGR Belsk Duży 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/31, 9/32, 9/33, 9/34, 9/35, 9/36, 9/37, 9/38, 9/40, 9/41, 9/42, 9/58 i 9/59.
- 2) w miejscowości Lewiczyn dla: kościoła par. p.w. św. Wojciecha, drewn., XVII wraz z dzwonnica i cmentarzem nr rej.: 471/A/62 z 23.03.1962 oraz 79/A/81 z 10.03.1981, grodzisko stożkowe (pow. 0,5 ha) nr rej. 746/A/67 z 31.01.1967 r. - obejmującej działki w obrębie ewidencyjnym Lewiczyn nr ewid.: 90, 145, 146, 149, 150, 152, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 174, 254, 256, 257, 258, 260, 151/1, 151/2, 153/1, 175/1, 423/239, 439, 154, 255/1, 255/2, 261, 176, 175/2, 147, 141/2, 141/4, 438, 148 i 141/6 oraz części działek nr ewid.: 141/5, 136, 161, 167, 427/238.
- 3) w miejscowości Łęczeszycie dla zespołu klasztoru OO. Paulinów: kościół p.w. św. Jana Chrzyciela, dzwonnica, klasztor, kaplica cmentarna, 2 poł. XVII, 1629 r., 478/A/62 z 23.03.1962 r., 82/A/81 z 12.03.1981 r. - obejmującej działki w obrębie Łęczeszycie o nr ewid.: 102, 390, 103, 104, 105, 106, 107, 108/1, 108/2, 109/1, 109/2, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 120, 121, , 133/1, 133/2, 134/1, 134/2, 134/3, 135, 136, 137/1, 137/2, 138, 139, , 178, 179/1, 179/2, 179/3 i 180 oraz części działek nr ewid.: 122 i 141.
- 4) w miejscowości Stara Wieś dla zespołu folwarcznego, 1 poł. XIX w., nr rej.: 552/A z 17.09.1998: gorzelnia, magazyn spirytusu, spichlerz, stodoła, obora, magazyn, warsztaty, stróżówka oraz w miejscowości Mała Wieś dla zespołu pałacowego, XVIII (pałac, 4 pawilony, budynek gospodarczy i park, kaplica - mauzoleum Aleksandra Walickiego wraz z ołtarzem, brama wjazdowa, wschodnia z końca XVIII w., tablica inskrypcyjna upamiętniająca pobyt króla Stanisława Augusta Poniatowskiego w Małej Wsi w 1787 r. (4 ćw. XIX w)) nr rej.: 325/A/62 z 7.01.1962, 229/A z 6.09.1983 i z 16.06.2010 oraz decyzja z dnia 25.04.2017 r. nr 511/2017:
  - obejmującej działki w obrębie Mała Wieś nr ewid.: 209/161, 209/162, 209/163;
  - obejmująca działki w obrębie Stara Wieś nr ewid.: 1;
  - obejmująca działki w obrębie PGR Belsk Duży nr ewid.: 9/60, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 i 14/2;
  - obejmująca działki w obrębie PGR Stara Wieś nr ewid.: 9/2, 7/2, 7/3, 7/4, 7/6, 7/7, 7/11, 7/12, 7/13, 7/28, 7/32, 7/33, 7/35, 7/36, 7/37, 7/38, 7/39, 7/40, 7/41, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 8, 9/1 oraz częściach działek nr ewid. 3/4, 7/48, 6,
  - obejmująca działki w obrębie Mała Wieś nr ewid.: 1/2, 1/3, 1/4, 3 i 4/1.

4.2.2 Sposób zagospodarowania strefy, o której mowa w pkt 4.2.1 winien uwzględniać następujące zasady:

- 1) wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne) – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości.
- 2) nowa zabudowa w otoczeniu zabytków w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej.

4.2.3 Wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków do ustanowienia mpzp (przedstawiona na załączniku graficznym 2A "Kierunki rozwoju") w miejscowości Wilczogóra od dworu murowanego z 1840 r. obejmującą działki w obrębie Wilczowola nr ewid. 20/4, 20/3 i 21.

4.2.4 Sposób zagospodarowania strefy, o której mowa w pkt 4.2.3 winien uwzględniać następujące zasady:

- 1) zabezpieczenie widoku na zabytek z drogi przyległej drogi powiatowej
- 2) wykluczenie zabudowy zakłócającej ekspozycję.

---

#### 4.3 OCHRONA DZIEDZICTWA ARCHEOLOGICZNEGO

- 4.3.1 Ustala się zachowanie i ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wymienionych w części I studium pt. "Uwarunkowania rozwoju", **rozdziale 9, tabeli 9.2**, rejonów występowania których uwidoczniło na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".
- 4.3.2 Na terenie zewidencjonowanych stanowisk wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi może być podejmowana tylko po uzgodnieniu szczegółowych warunków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Rejony te są bowiem obszarami potencjalnego występowania znalezisk archeologicznych.
- 4.3.3 Poza rejonami, o których mowa w pkt 4.3.1, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
  - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, wójtowi gminy.

Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa ppkt 1) winno trwać do czasu uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem.

---

#### 4.4 ZASADY REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

- 4.4.1 W mpzp należy uwzględniać obiekty, dla których zasady ochrony prawnej dóbr kultury obowiązują na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności:
  - 1) obiekty wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków;
  - 2) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
- 4.4.2 W mpzp należy ustalać granice strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 4.2.1 i 4.2.3 oraz ustalać zasady zagospodarowania dla tych stref z uwzględnieniem zapisów pkt 4.2.2 i 2.2.4.
- 4.4.3 W mpzp należy uwzględniać pozostałe obiekty zabytkowe, o których mowa w pkt 4.1.3 oraz ustalać zasady ochrony tych obiektów w postaci warunków modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy tych obiektów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania ich otoczenia.

### 5.1 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

- 5.1.1 Celem generalnym lokalnej polityki rozwoju systemów komunikacji jest tworzenie warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania osób i ładunków w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych, z zachowaniem zasady równoważenia ruchu samochodów, pojazdów komunikacji zbiorowej, rowerowej i pieszej oraz minimalizacji uciążliwości ruchu.
- 5.1.2 Realizacja celu generalnego, o którym mowa w pkt 5.1.1, uwarunkowana jest wdrożeniem działań realizujących cele szczegółowe, jak następuje:
- 1) w celu uzyskania poprawy dostępności komunikacyjnej gminy oraz warunków ruchu w powiązaniach zewnętrznych:
    - a) modernizacja i przebudowa odcinków powiązań drogowych o znaczeniu ponadlokalnym oraz ochrona ich funkcji tranzytowej przez ograniczanie bezpośredniej dostępności tych dróg za pomocą zjazdów indywidualnych,
    - b) rozwijanie sieci dróg rowerowych i pieszych oraz promowania ruchu niezmotoryzowanego;
  - 2) w celu zminimalizowania uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska:
    - a) stymulowanie zwiększania udziału ruchu niezmotoryzowanego (rowerowego i pieszego) w podróżach lokalnych,
    - b) stymulowanie zwiększania udziału komunikacji zbiorowej w podróżach ponadlokalnych,
    - c) realizacja urządzeń do podczyszczania ścieków opadowych odprowadzanych z dróg do cieków i ziemi,
    - d) realizacja nowej zabudowy w odpowiednich odległościach od dróg.
- 5.1.3 Jako podstawę dla rozwiązań komunikacyjnych gminy przyjmuje się istniejącą, zmodernizowaną sieć drogową, w której skład wchodzi **drogi układu podstawowego i drogi obsługujące**, oraz system dróg dojazdowych planowanych do realizacji w związku z wyznaczeniem w niniejszym Studium terenów rozwoju zabudowy.
- 5.1.3 Do grupy **dróg układu podstawowego** zalicza się następujące drogi:
- 1) odcinek drogi ekspresowej nr S7, zlokalizowany we wschodniej części gminy i częściowo łączący gminę z układem zewnętrznym;
  - 2) odcinki dróg wojewódzkich nr 728 (Grójec-Belsk Duży-Mogielnica-Nowe Miasto n/Pilicą), która stanowi główną oś komunikacyjną gminy oraz przez którą większość gminy posiada dostęp do układu zewnętrznego i nr 725 (Rawa Mazowiecka-Biała Rawska-Belsk Duży), stanowiąca uzupełniającą trasę tranzytową;
  - 3) odcinki dróg powiatowych, o łącznej długości 70 km w granicach gminy, stanowiących szkielet układu podstawowego dróg o funkcji tranzytu zewnętrznego i wewnętrznego gminy, łączących ważniejsze ośrodki osadnicze;
  - 4) przewiduje się jako celowe połączenie stałą przeprawą mostową przez rzekę Pilicę dwóch tras powiatowych: Nr 34 138 Grójec-Goszczyn-Przybyszew i Nr 34 203 Przytyk-Radzanów-Kożuchów do drogi krajowej Nr 48. Ciąg ten równoległy do drogi ekspresowej S7 stanowiłby dla niej odciążenie z ruchu lokalnego i dodatkowo usprawnił połączenia obszarów nadpilickich po północnej i południowej stronie rzeki.
- 5.1.4 Do grupy **dróg obsługujących** zalicza się następujące drogi:
- 1) drogi gminne o funkcji dystrybucyjnej i dojazdowej, obsługujące tereny istniejącego i planowanego zainwestowania;
  - 2) drogi wewnętrzne, w tym leśne i dojazdy do pól.

5.1.5 Ustala się następujące zasady modernizacji sieci **dróg układu podstawowego**:

- 1) remonty, przebudowy i rozbudowy dróg kategorii innych niż gminne, a zwłaszcza inwestycje związane z poszerzeniem istniejących pasów drogowych do parametrów technicznych określonych w przepisach techniczno-budowlanych, winny być uwzględniane w mpzp na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym po zabezpieczeniu pokrycia przez inwestora zadania publicznego ewentualnych roszczeń odszkodowawczych;
- 2) na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się przyjmowanie szerokości pasów drogowych mniejszych niż wynikające z przepisów techniczno-budowlanych, zwłaszcza na odcinakach dróg w obrębie obszarów zurbanizowanych;
- 3) przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów przyległych do dróg klas Z lub większej należy rozważyć ograniczenia budowy nowych publicznych i indywidualnych zjazdów, zachowanie wymaganych odległości między skrzyżowaniami, a także możliwość rozbudowy skrzyżowań i zjazdów o dodatkowe pasy ruchu, jeżeli jest to możliwe ze względu na istniejące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego;
- 4) przy ustalaniu odległości nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od dróg ekspresowej i wojewódzkich należy uwzględniać oddziaływanie akustyczne tych dróg;
- 5) poza terenami zabudowanymi w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przewidywać rezerwy terenu dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, energetycznej, gazowej itp.) niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zlokalizowane poza pasami drogowymi, jeżeli jest to możliwe;
- 6) ze względu na brak odpowiednich zapisów w dokumentach planistycznych o znaczeniu ponadlokalnym oraz brak odpowiednich decyzji o lokalizacji dróg kategorii innych niż gminne - nie przewiduje się rozbudowy istniejącej sieci tych dróg.

5.1.6 Ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy sieci dróg **układu obsługującego**:

- 1) uzupełnienie układu dróg dojazdowych i/lub wewnętrznych na obszarach rozwoju zabudowy winno być oparte o ustalenia mpzp sporządzanych sukcesywnie dla tych obszarów;
- 2) szacuje się, że w związku z wyznaczeniem obszarów rozwoju zabudowy wystąpi zapotrzebowanie na realizację **ok. 6,168 km** dróg dojazdowych, obsługujących nowe tereny zainwestowania;
- 3) w ustaleniach mpzp i decyzjach o lokalizacji drogi należy rozważyć poszerzenie pasów drogowych stosownie do przyjętej ich klasy oraz pełnionej funkcji (doprowadzenie ich przekroju poprzecznego do standardów wymaganych przepisami odrębnymi), jeżeli jest to możliwe;
- 4) na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się przyjmowanie szerokości pasów drogowych mniejszych niż wynikające z przepisów techniczno-budowlanych, zwłaszcza na odcinakach dróg w obrębie obszarów zurbanizowanych;
- 5) w zależności od pełnionej funkcji dopuszcza się podniesienie aktualnej klasy wybranych dróg gminnych;
- 6) przyjmuje się, że wszystkie gminne drogi publiczne klas L i D winny być wyposażone w nawierzchnię twardą;
- 7) przy planowaniu modernizacji sieci dróg gminnych winny być uwzględniane:
  - a) budowa poboczy;
  - b) budowa zatok i wiat przystankowych;
  - c) budowa zatok mijankowych na drogach jednopasowych;
  - d) budowa chodników w obrębie terenów zabudowanych;
  - e) budowa ścieżek rowerowych lub innych ułatwień dla ruchu rowerowego;
  - f) budowa urządzeń odwadniających;
  - g) modernizacja skrzyżowań;
  - h) poprawa oznakowania;
  - i) budowa parkingów i zatok parkingowych, w tym w szczególności w rejonach zgrupowań funkcji usługowych i w zespołach urządzeń turystyczno-wypoczynkowych;

j) rozwój sieci urządzeń obsługi ruchu kołowego.

5.1.7 W celu wspierania ruchu niezmotoryzowanego ustala się następujące działania:

- 1) uwzględnianie w mpzp możliwości tworzenia i realizacja tras komunikacji rowerowej celem włączenia roweru jako uzupełniającego środka komunikacji mieszkańców gminy oraz dla ruchu rekreacyjno-turystycznego;
- 2) uwzględnianie w mpzp możliwości tworzenia i realizacja systemu tras pieszych w obrębie terenów zabudowy oraz pieszych tras turystycznych w obrębie obszarów leśnych i terenów otwartych, ze szczególnym uwzględnieniem rejonów koncentracji usług oraz funkcji rekreacji i wypoczynku;
- 3) proponowane jest również utrzymanie i wykorzystanie istniejącej infrastruktury kolejki wąskotorowej relacji Piaseczno-Grójec-Mogielnica-Nowe Miasto n/Pilicą do promocji turystycznej gminy Belsk Duży i gmin sąsiadujących.

---

## 5.2 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ

5.2.1 Rozwój **systemów zaopatrzenia w wodę** gminy Belsk Duży winien zapewnić wszystkim mieszkańcom gminy i pozostałym odbiorcom niezawodne dostawy wody, o dobrej jakości.

5.2.2 Cel określony w pkt 5.2.1 będzie osiągany za pomocą następujących działań:

- 1) ochrona zasobów wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) oraz wód powierzchniowych,
- 2) zapewnienie niezbędnej ochrony funkcjonujących ujęć wody przed lokalizacją funkcji konfliktowych,
- 3) modernizacja ujęć wody i stacji wodociągowych,
- 4) dokończenie zwodociągowania w miejscowościach w gminie, które najbardziej tego potrzebują,
- 5) sukcesywna modernizacja istniejących sieci wodociągowych w celu utrzymania obiektów w dobrym stanie technicznym.

5.2.3 Do czasu pełnej realizacji gminnego systemu wodociągowego dopuszcza się dotychczasowe, lokalne i indywidualne urządzenia zaopatrzenia w wodę; urządzenia takie dopuszcza się również na terenach nie objętych gminnym systemem wodociągowym.

5.2.4 Polityka przestrzenna w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** powinna zmierzać do zmniejszenia istniejących dysproporcji w zakresie wyposażenia w kanalizację w stosunku do zaopatrzenia w wodę - poprzez docelowe wyposażenie w systemy kanalizacji głównych skupisk istniejącej i projektowanej zabudowy na wyznaczonych w rysunku studium obszarach zurbanizowanych.

5.2.5 Rozwój systemów kanalizacji polegał będzie na przyłączaniu kolejnych odbiorców do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w miejscowości Belsk Duży oraz na rozwoju systemów grupowych i indywidualnych na obszarach nieobjętych ww. systemem, przy czym parametry sieci mają umożliwić obsługę zainwestowania o typowej charakterystyce dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz podmiotów małej i średniej przedsiębiorczości o charakterystyce zapotrzebowania nieodbiegającej istotnie od zapotrzebowania terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego i zagrodowego.

5.2.6 W odniesieniu do terenów, które pozostaną poza zasięgiem systemów zbiorowej kanalizacji sanitarnej, niezbędne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej w gminie poprzez:

- 1) wyeliminowania zrzutów nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych w celu zahamowania degradacji środowiska gruntowo-wodnego,



- 2) egzekwowanie obowiązku wyposażenia działek w szczelne zbiorniki przeznaczone do gromadzenia ścieków bytowych oraz zapewnienie dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego,
- 3) wywożenia ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni i egzekwowania umów w sprawie wywozu tych ścieków,
- 4) wspieranie rozwiązań indywidualnych kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub oczyszczalnie dla grup budynków),
- 5) w zabudowie zagrodowej - wprowadzenia i egzekwowania wymogu szczelnych zbiorników na gnojowicę.

5.2.7 Na terenach zagrożonych zanieczyszczeniem ścieków deszczowych, w tym na terenach przemysłowych i terenach parkingów, należy realizować kanalizację deszczową z separatorami, w celu oczyszczenia wód ze związków ropopochodnych oraz piasku i zawiesin, przed wprowadzaniem ich do odbiorników.

5.2.8 Szacuje się, że w związku z wyznaczeniem obszarów rozwoju zabudowy wystąpi zapotrzebowanie na realizację:

- 1) **ok. 5,727 km** sieci wodociągowej,
- 2) **ok. 6,942 km** sieci kanalizacyjnej,

obsługujących nowe tereny zainwestowania.

---

### 5.3 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ

5.3.1 Rozwój systemów zaopatrzenia gminy Belsk Duży w **energię elektryczną** powinien zapewnić wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędne dostawy mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach, minimalizację kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie gminy, a także ograniczenie ingerencji elektroenergetycznych linii napowietrznych w krajobraz i obszary planowanego zainwestowania.

5.3.2 Zakłada się utrzymanie i rozwój dotychczasowego system zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, zasilanego za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia i stacji transformatorowych SN/nn, przy czym uzyskanie odpowiednich warunków zasilania energią elektryczną wymaga skoordynowanych działań, polegających na:

- 1) budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, na obszarach kontynuacji zabudowy oraz tych, na których istniejące wyposażenie jest niewystarczające,
- 2) uzupełnieniu i modernizacji sieci rozdzielczej średniego napięcia oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia,
- 3) na terenach o zwartej zabudowie i/lub o wysokich walorach krajobrazowych zaleca się budowanie linii elektroenergetycznych kablowych, a stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nn w postaci stacji wewnętrznych,
- 4) zachowaniu stref ochronnych wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

5.3.3 Zakłada się rozbudowę systemów energetycznych o zasilanie z OZE, lokalizowanych na terenie gminy Belsk Duży na obszarach rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci:

- 1) biogazowni,
- 2) urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. ogniw fotowoltaicznych;

5.3.4 W przypadku lokalizacji biogazowni dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące substraty pochodzące z lokalnej produkcji roślinnej lub substraty stanowiące odpad produkcyjny pochodzenia roślinnego z zakładów funkcjonujących na terenie gminy Belsk Duży, przy których instalacje te zostaną zlokalizowane.

5.3.5 W zakresie ciepłownictwa, przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) utrzymanie i rozwój lokalnych i indywidualnych systemów ciepłowniczych z preferencją dla przechodzenia na grupowe lub indywidualne systemy centralnego ogrzewania, zwłaszcza na obszarze węzłowym w miejscowości gminnej Belsk Duży,
- 2) promowanie wymiany urządzeń grzewczych w kotłowniach i indywidualnych urządzeniach, na urządzenia proekologiczne, w tym kotły ogrzewane olejem opałowym bądź energią elektryczną, oraz ww. urządzenia wspomagane energią słoneczną lub pochodzącą z ciepła ziemi,
- 3) tworzenia zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych domów,
- 4) podjęcia działań w kierunku umożliwienia wyposażenia zabudowy w urządzenia grzewcze przy wykorzystaniu energii ze źródeł odnawialnych.

---

#### 5.4 KIERUNKI ROZWOJU GOSPODARKI ODPADAMI

5.4.1 Celem realizacji zasad z zakresu gospodarki odpadami ustala się następujące kierunki rozwoju tego systemu:

- 1) utrzymanie zasady wywożenia odpadów na składowiska położone poza obszarem gminy,
- 2) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w oparciu o punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- 3) sukcesywne wdrażanie systemu segregacji odpadów stałych „u źródła” poprzez ich selektywną zbiórkę,
- 4) likwidowanie i rekultywowanie „dzikich” wysypisk oraz niedopuszczanie do powstawania nowych.

5.4.2 W mpzp należy uwzględniać realizację działań, o których mowa w pkt 5.4.1, poprzez ustalanie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem możliwości selektywnej zbiórki odpadów na terenie działek budowlanych.

---

#### 5.5 KIERUNKI ROZWOJU TELEKOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

5.5.1 W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

5.5.2 Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

5.5.3 W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

---

### ROZDZIAŁ 6

#### OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

6.1.1 Ustala się, że obszarami, na których przewiduje się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są:

- 1) nieruchomości gruntowe lub ich części określone na rysunku Studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", na których zlokalizowane są publiczne placówki infrastruktury społecznej i technicznej, administracji i bezpieczeństwa publicznego w postaci:
  - Urzędu Gminy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Belsku Dużym i Biblioteki Publicznej w Belsku Dużym;
  - Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Belsku Dużym,
  - przedszkoli w miejscowościach Stara Wieś i Rożce,
  - publicznych szkół podstawowych w miejscowościach: Belsk Duży, Lewiczyn, Łęczeszycze i Zaborów;
  - jednostek OSP w miejscowościach: Belsk Duży, Lewiczyn, Rożce, Wilczogóra, Wola Łęczeszycza i Wólka Łęczeszycza;
  - Zakładu Gospodarki Komunalnej oraz oczyszczalni ścieków w Belsku Dużym;
  - ujęć wody i stacji wodociągowych w miejscowościach Łęczeszycze i Rożce
- 2) pasy drogowe uwidocznionych na rysunku Studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" gminnych dróg publicznych.

6.1.2 Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz uwzględnianie takich lokalizacji w mpzp na obszarach innych niż wymienione w pkt 6.1.1, stosownie do zapotrzebowania wspólnoty samorządowej gminy Belsk Duży.

---

## ROZDZIAŁ 7

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY

---

### 7.1 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

- 7.1.1 W ustaleniach Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wymienione są następujące, istniejące na terenie gminy Belsk Duży obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej o funkcji ponadlokalnej:
  - 1) odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Sękocin-Lubienia
  - 2) odcinek drogi krajowej S7;
  - 3) odcinki dróg wojewódzkich nr 725 i 728.
- 7.1.2 Obiekty, o których mowa w pkt 7.1.1 mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego związanych z remontem lub modernizacją.
- 7.1.3 W ustaleniach Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest wymieniona planowana na terenie gminy Belsk Duży inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w postaci modernizacji drogi wojewódzkiej nr 728 do parametrów drogi głównej (G). Gmina Belsk Duży nie zawarła jednakże, na podstawie art. 44 ustawy, umowy dotyczącej finansowania wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie realizacji tej inwestycji do planu miejscowego.

---

## 7.2 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM, WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY

- 7.2.1 Na obszarze gminy Belsk Duży nie są planowane żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikające z ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

---

## ROZDZIAŁ 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

---

### 8.1 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 8.1.1 Na obszarze gminy Belsk Duży nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
- 8.1.2 Na obszarze gminy Belsk Duży nie występują inne, niewymienione w pkt-cie 8.1.1 obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

---

### 8.2 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYNIKA Z USTALEŃ STUDIUM

- 8.2.1 Na obszarze gminy Belsk Duży nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>.
- 8.2.2 Na obszarze gminy Belsk Duży nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 8.2.3 Na obszarze gminy Belsk Duży nie występują uwarunkowania powodujące istnienie obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającego z przepisów odrębnych.

---

## ROZDZIAŁ 9

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

---

### 9.1 AKTUALIZACJA OBOWIĄZUJĄCYCH I SPORZĄDZENIE NOWYCH MPZP

- 9.1.1 W związku z częściową dezaktualizacją obowiązujących:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży (uchwała nr XXVII/185/2013 z dnia 20 lutego 2013 r.) – przewiduje się jego aktualizację celem dostosowania do potrzeb rozwojowych zakładu Ferrero oraz usunięcia zapisów dopuszczających lokalizację siłowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW;
- 2) częściowych zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała nr XXXIV/197/1998 z dnia 20 maja 1998 r.) – przewiduje się jego aktualizację celem dostosowania do potrzeb rozwojowych zakładu Ferrero celem dostosowania do potrzeb rozwojowych zakładu Ferrero.

- 9.1.2 W związku z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas chronionych (I-III) na cele nierolnicze i nieleśne oraz zamiarem lokalizacji instalacji fotowoltaicznych do produkcji energii o mocy przekraczającej 100kW przewiduje się sporządzenie mpzp dla terenów o funkcji produkcyjno-magazynowej oraz produkcyjno-usługowej w sołectwie Stara Wieś.
- 9.1.3 W związku z planami rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku w ramach zespołu dworsko-parkowego w Małej Wsi, przewiduje się sporządzenie mpzp dla obszarów rozwoju tych funkcji.
- 9.1.4 Wobec potrzeby ustalenia zasad zabudowy w obrębie obszarów największego naporu inwestycyjnego z gminie (obróby: Belsk Duży, Odrzywołek i Stara Wieś), przewiduje się sporządzenie planu/planów miejscowych dla wyznaczonych w niniejszym studium w tych obrębach obszarów urbanizacji.
- 9.1.5 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp wymienione w pkt-ach 9.1.1-4 wskazano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", przy czym granice obszarów, o których mowa w punktach 9.1.2-4 mają charakter orientacyjny i mogą zostać zweryfikowane w zależności od uwarunkowań rozpoznanych w ramach przystąpienia do sporządzania planów dla tych obszarów lub w trakcie ich sporządzania.
- 9.1.6 Poza planami wymienionymi w pkt 9.1.1-4 dopuszcza się uwzględnienie w wieloletnim planie sporządzania planów miejscowych oraz sporządzenie innych mpzp, w zależności od wystąpienia skonkretyzowanych potrzeb, np. celem ustalenia zasad zagospodarowania terenów w obrębie ustalonych w niniejszym dokumencie stref ochrony konserwatorskiej, itp.

## 9.2 WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W GMINIE BELSK DUŻY

Określa się wieloletni program sporządzania mpzp dla obszarów, o których mowa w pkt 9.1, w postaci indykatywnego harmonogramu sporządzania tych planów, zawartego w tabeli 9.1:

*Tabela 9.1: Indykatywny harmonogram sporządzania mpzp*

Lp.	Obszar do objęcia mpzp	Orientacyjny termin realizacji
1	obszar objęty uchwałą Nr XXVII/154/2017 z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży	Etap I - do końca 2018 r. Etap II - do końca 2020 r.
2	obszar objęty uchwałą nr XXXIV/197/1998 z dnia 20 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia częściowych zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży	do końca 2019 r.
3	obszar kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego w Małej Wsi	do końca 2020 r.
4	tereny produkcyjno-magazynowe i produkcyjno-usługowe w Starej Wsi	do końca 2021 r.
5	obszary urbanizacji w obrębach Belsk Duży, Odrzywołek i Stara Wieś.	do końca 2022 r.

### 10.1 ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

10.1.1 Pod funkcje rolniczej przestrzeni produkcyjnej niniejsze studium wskazuje wyznaczoną na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" strefę funkcjonalną terenów rolniczych.

10.1.2 W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania strefy funkcjonalnej terenów rolniczych ustala się:

- 1) kompleksy najlepszych gleb (klas wyższych niż IV) oraz obszary zmeliorowane dla celów rolnictwa, należy pozostawić dla użytkowania w charakterze gruntów rolnych i chronić przed zainwestowaniem pod inne funkcje, z zastrzeżeniem dopuszczenia inwestycji, o których mowa w pkt-cie 10.1.3 ppkt 1) i 4);
- 2) trwałe użytki zielone należy utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne;
- 4) dolesienia dopuszcza się poza obszarami, o których mowa w ppkt-cie 1) powyżej;
- 5) produkcję rolną należy prowadzić w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczaniu wód związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych i środkami ochrony roślin, w tym celu należy upowszechniać dobre praktyki rolnicze.

10.1.3 W zakresie form zainwestowania strefy funkcjonalnej terenów rolniczych ustala się:

- 1) formy dopuszczalnego zainwestowania na terenach sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne określają przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych dopuszczające sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń, służących produkcji rolnej (w tym np.: budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze i produkcyjne związane z produkcją rolniczą, mieszkania rolników, urządzenia i instalacje zaopatrzenia w wodę, utylizacji ścieków i odpadów, inne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z gospodarką rolną gminy);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej może być ustalane przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
  - a) zabudowa lokalizowana będzie na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej i uzbrojonych stosownie dla jej funkcji zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, już uprzednio zainwestowanych zabudową zagrodową (jako rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejącego siedliska rolniczego) lub na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działkami już zabudowanymi,
  - b) zabudowa lokalizowana będzie poza gruntami chronionymi klas I-III, gruntami zmeliorowanymi na cele rolnicze oraz poza obszarami systemu przyrodniczego,
  - c) zwarty obszar przeznaczony pod nową zabudowę nie przekroczy 0,3ha, a liczba nowych mieszkań lokalizowanych na tym obszarze nie przekroczy 3.
- 3) za zgodne z niniejszym studium należy uznać także lokalizowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych urządzeń służących produkcji energii ze źródeł odnawialnych, o których mowa w rozdziale 16, a także urządzeń i/lub sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które bezpośrednio nie służą rolnictwu ale są:
  - a) niezbędne dla funkcjonowania przewidzianego w niniejszym studium zainwestowania obszarów urbanizacji;
  - b) stanowią infrastrukturę o charakterze ponadlokalnym lub też
  - c) stanowią infrastrukturę funkcji produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

---

## 10.2 LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

10.2.1 Funkcje leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z niniejszym studium realizowane będą w obrębie wyznaczonej na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" strefy funkcjonalnej terenów zieleni i wód, na terenach lasów i zadrzewień oraz na terenach dolesień.

10.2.2 W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania terenów lasów i zadrzewień ustala się:

- 1) zakaz przeprowadzania melioracji wodnych, które w sposób znaczący zmieniają stosunki wodne w obrębie lasów wodochronnych;
- 2) ochronę przed zmianą zainwestowania istniejących stref ekotonowych lasu;
- 3) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako lasy dopuszcza się lokalizowanie obiektów niezmieniających funkcji leśnej terenów, w tym niekubaturowych obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji zbiorowej (w tym tablic informacyjnych, urządzeń turystycznych, parkingów leśnych);
- 4) lokalizację infrastruktury i obiektów o których mowa w pkt. 3) preferuje się w obrębie lasów o mieszanym składzie gatunkowym, dąbrów lub lasów sosnowych o dużej odporności na presję turystyczną.

10.2.3 W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania terenów dolesień ustala się:

- 1) zwiększanie lesistości w oparciu o grunty najniższych klas bonitacyjnych, z wyłączeniem gleb klas I-III, chronionych na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz gruntów zmeliorowanych na cele rolnicze systemami drenowania;
- 2) przy przekształcaniu gruntów rolnych na leśne wykorzystywać procesy spontanicznego rozwoju lasu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne terenów dolesień w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej może być ustalane przy jednoczesnym spełnieniu warunków takich, jak określone w pkt 10.1.3 ppkt 2);
- 4) z dolesień wyłączać należy strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu po ich ustanowieniu w mpzp w związku z lokalizacją siłowni wiatrowych.

---

## 10.3 OBSZARY, NA KTÓRYCH PLANUJE SIĘ ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

10.3.1 Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i/lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie stref funkcjonalnych terenów rolnych oraz terenów zieleni i wód dopuszcza się dla obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w rozdziale 15, na wniosek zainteresowanych inwestorów.

10.3.2 Za niesprzeczne z niniejszym studium należy uznać dokonywanie zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na niewskazanych w studium obszarach, zlokalizowanych w obrębie stref funkcjonalnych terenów rolnych oraz terenów zieleni i wód, o ile zmiany takie wymagać będzie lokalizacja inwestycji celu publicznego nieprzewidzianych w niniejszym studium.

---

## 10.4 MELIORACJE WODNE, RETENCJA WÓD I SIĘĆ HYDROGRAFICZNA

10.4.1 W zakresie zainwestowania obszarów zmeliorowanych ustala się następujące zasady, które winny być uwzględniane także w ustaleniach mpzp:

- 1) obszary zmeliorowane systemami drenowania z zasady należy wyłączać z zabudowy i zalesiania,



- 2) w przypadku ewentualnego przeznaczenia obszarów zdrenowanych pod zabudowę, jej lokalizacja na tych obszarach wymaga uzgodnienia z odpowiednim zarządcą urządzeń melioracji wodnych oraz, ewentualnie, przebudowy lub likwidacji tych urządzeń wykonanej na warunkach określonych przez ww. zarządcę.

10.4.2 Działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rzek i cieków stanowiących powierzchniowe wody publiczne należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych wód, w zakresie ewentualnych kolizji i wpływu na kształtowanie stosunków wodnych.

10.4.3 Grodzenie nieruchomości przyległych do rzek i cieków stanowiących powierzchniowe wody publiczne winno uwzględniać zasady i odległości określone w obowiązujących przepisach prawa wodnego.

10.4.4 W obrębie obszarów zainwestowania, narażonych na niebezpieczeństwo podtapiania, terenach dolin cieków powierzchniowych oraz terenach bezodpływowych, ustala się następujące działania w zakresie rozwoju melioracji i retencji:

- 1) udrożnienie odpływów rowów do odbiorników w postaci rzek i potoków oraz utrzymywanie urządzeń hydrotechnicznych i odwadniających w dobrym stanie technicznym oraz, w miarę potrzeby, ich modernizacje i uzupełnianie,
- 2) zwiększanie retencji powierzchniowej poprzez tworzenie małych zbiorników retencyjnych na ciekach powierzchniowych oraz kształtowanie pokrycia terenu sprzyjającego retencji wód, poprzez odpowiednie nasadzenia.

10.4.5 Tereny wód powierzchniowych wskazano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" w ramach strefy funkcjonalnej terenów zieleni i wód.

---

## ROZDZIAŁ 11

### OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

---

#### 11.1 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

11.1.1 Gmina Belsk Duży leży poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

---

#### 11.2 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

11.2.1. Na obszarze gminy Belsk Duży nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

---

## ROZDZIAŁ 12

### OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Belsk Duży nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

---

## ROZDZIAŁ 13

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)

W granicach administracyjnych gminy Belsk Duży nie występują, pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

---

## ROZDZIAŁ 14

OBSZARY ZDEGRADOWANE, WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W granicach administracyjnych gminy Belsk Duży nie występują obszary zdegradowane, wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

---

## ROZDZIAŁ 15

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach administracyjnych gminy Belsk Duży nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

---

## ROZDZIAŁ 16

INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

---

### 16.1 OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

16.1.1 Studium przewiduje rozmieszczenie na terenie gminy Belsk Duży urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci:

- 3) biogazowni,
- 4) urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. ogniw fotowoltaicznych;

oraz wskazuje maksymalny zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla tych typów przedsięwzięć, dla których jest to uzasadnione możliwością wystąpienia ich negatywnego oddziaływania na środowisko (biogazownie).

16.1.2 Określa się obszary dopuszczalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci **biogazowni**, wyznaczone w sposób następujący:

- 1) w odległości nie mniejszej niż 300 m od następujących stref funkcjonalnych: terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów usług turystyki i rekreacji, terenów usług publicznych;
- 2) w odległości nie mniejszej niż 300 m granic gmin sąsiednich,
- 3) w odległości nie mniejszej niż 300 m obszarów objętych ochroną prawną przyrody,
- 4) w odległości nie mniejszej niż 300 m od istniejących budynków mieszkalnych i związanych ze stałym pobytem ludzi, położonych poza obszarami urbanizacji;
- 5) z pominięciem obszarów systemu przyrodniczego oraz terenów innych niż zlokalizowane w obrębie stref terenów produkcyjno-magazynowych,
- 6) z pominięciem obszarów spełniających warunki podane w ppkt 1-5, lecz o powierzchni mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

16.1.3 Obszary wyznaczone w odległości nie mniejszej niż 300 m od obszarów o których mowa w pkt 16.1.2, określa się jako strefy ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW. W strefach tych mogą być ustanowione zasady ograniczające konflikty funkcjonalno-przestrzenne lokalizacji biogazowni rolniczych, w tym np.:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lub zwierząt;
- 2) zakaz lokalizacji magazynów produktów spożywczych;
- 3) nakaz minimalizacji możliwego negatywnego wpływu na obszary zabudowy przez zastosowanie zieleni izolacyjnej.

16.1.4 Jako obszary dopuszczalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. **ogniów fotowoltaicznych**, niniejsze studium określa obszary urbanizacji oraz obszar strefy funkcjonalnej terenów rolniczych, z wyłączeniem: stref ochrony konserwatorskiej, obszarów objętych ochroną prawną przyrody oraz obszarów systemu przyrodniczego.

16.1.5 Ustala się, że strefy ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, są tożsame z obszarami, o których mowa w pkt 16.1.4.

16.1.6 W przypadku lokalizacji ogniów fotowoltaicznych na konstrukcjach wsporczych posadowionych na gruntach rolnych preferuje się stosowanie konstrukcji umożliwiających rolnicze wykorzystanie terenu znajdującego się pod nimi.

16.1.7 Na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2 "Kierunki rozwoju" wskazuje się:

- 1) obszary dopuszczalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci biogazowni;
- 2) maksymalne zasięgi stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW;

16.1.8 Obszary dopuszczalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. ogniów fotowoltaicznych, tożsame ze strefami ochronnymi tych obszarów, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na załączniku graficznym nr 2 "Kierunki rozwoju" wskazuje się w sposób określony w punkcie 16.1.4: jako obszary urbanizacji oraz obszar strefy funkcjonalnej terenów rolniczych, z wyłączeniem: stref ochrony konserwatorskiej, obszarów objętych ochroną prawną przyrody oraz obszarów systemu przyrodniczego.

---

## 16.2 ZASADY REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

- 16.2.1 Ostateczne określenie zasięgu obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sposób rodzący skutki prawne i finansowe dokonywane będzie w ustaleniach mpzp, z uwzględnieniem pogłębionych analiz oddziaływania środowiskowego przedsięwzięć o danych parametrach, w tym oddziaływania wykraczającego poza obszar gminy Belsk Duży.
- 16.2.2 Lokalizacja biogazowni o mocy powyżej 100kW na obszarach, o których mowa w pkt 16.1.4 nie przesądza o braku ich negatywnego oddziaływania poza strefami, o których mowa w pkt 16.1.5, dlatego, niezależnie od ustaleń niniejszego studium, każdorazowa lokalizacja takich urządzeń winna być weryfikowana w odpowiedniej procedurze oceny oddziaływania na środowisko pod względem zgodności z przepisami odrębnymi, oraz w zakresie ich oddziaływania na zdrowie ludzi. Przy ustalaniu ostatecznej lokalizacji ww. urządzeń należy brać pod uwagę w szczególności przeważające kierunki wiatru w ciągu roku, ukształtowanie i pokrycie terenu, tak aby znajdowała się ona po stronie zawietrznej w stosunku do wyznaczonych w niniejszym studium obszarów urbanizacji.
- 16.2.3 Na podstawie przeprowadzanych na etapie sporządzania mpzp wniosków z analiz oddziaływania na środowisko (w tym oddziaływania hałasowego lub odorowego) oraz na tereny osiedleńcze poza granicami administracyjnymi gminy Belsk Duży przedsięwzięcia o danych parametrach, obszary, o których mowa w pkt 16.1.2, mogą zostać odpowiednio ograniczone (pomniejszone).
- 16.2.4 Siłownie wiatrowe o mocy poniżej 40 kW mogą być realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych, bez konieczności uwzględniania ich lokalizacji w studium i mpzp.

---

## 16.3 OBSZARY I STREFY OCHRONNE LUB TECHNICZNE, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW, W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

- 16.3.1 Wskazuje się strefy ochronne istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV, o szerokości 6m od osi konstrukcji wsporczej linii po obu jej stronach. Zabudowa i zagospodarowanie terenu w tych strefach podlega ograniczeniom w zakresie ochrony przed porażeniem oraz ochrony przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, określanym na podstawie przepisów odrębnych i obowiązujących norm.
- 16.3.2 Wskazuje się strefę ochronną projektowanego przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, o szerokości 14,5m od osi konstrukcji wsporczej linii po obu jej stronach. Zabudowa i zagospodarowanie terenu w tej strefie podlega ograniczeniom w zakresie ochrony przed porażeniem oraz ochrony przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, określanym na podstawie przepisów odrębnych i obowiązujących norm.
- 16.3.3 Wskazuje się strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody. Zabudowa i zagospodarowanie terenu w tych strefach podlega ograniczeniom na zasadach określonych w przepisach ustawy z dn. 18 lipca 2001r. Prawo wodne.

- 16.3.4 Ustala się strefy ochronne istniejących i planowanych cmentarzy, dla których w mpzp mogą być ustanowione następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
- 1) w obrębie strefy wyznaczonej w odległości min. 50 m od terenu cmentarza - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności;
  - 2) w obrębie strefy wyznaczonej w odległości min. 150 m od terenu cmentarza - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności niepodłączonych do wodociągu;
  - 3) w obrębie strefy wyznaczonej w odległości min. 500 m od terenu cmentarza - zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
- 16.3.5 Wskazuje się obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w postaci stref lokalizacji zbieraczy drenarskich oraz zasięgu obszarów zdrenowanych, dla których w mpzp mogą być ustanowione ograniczenia i/lub zasady zabudowy i zagospodarowaniu terenu zmierzające do ochrony funkcji tych urządzeń.

#### 1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE STUDIUM.

Podstawę do porządzenia studium stanowi uchwała nr XXII/119/2016 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 23 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży. Uchwała została poprzedzona analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która wykazała na konieczność dokonania aktualizacji dotychczasowego studium, stosownie do:

- potrzeb i możliwości gospodarczych gminy;
- aktualnego stanu prawnego;
- aktualnych wymogów ochrony środowiska i przyrody;
- nowych standardów obsługi infrastrukturalnej, w tym społecznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, komunikacyjnej;
- możliwości rozwoju OZE.

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone zostały z uwzględnieniem m.in.:

- tempa i rozkładu przestrzennego zmian zagospodarowania;
- dotychczasowego przeznaczenia terenów;
- analiz i prognoz demograficznych;
- analizy ekonomicznej;
- strukturę własnościową gruntów;
- charakterystyki rynku pracy;
- analiz z zakresu środowiska przyrodniczego.

Uwzględniono również czynniki zewnętrzne (egzogeniczne) rozwoju gminy wynikające z lokalizacji w sieci osadniczej powiatu, regionu i województwa oraz połączenia infrastrukturalne, społeczne i ekonomiczne z szerszym otoczeniem.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zostało wyliczone z uwzględnieniem chłonności istniejących terenów, które mogą być zabudowane. Wzięto tu również pod uwagę możliwości inwestycyjne gminy, zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne zgłaszane we wnioskach, w tym przez zarządców sieci infrastruktury technicznej do dokumentu oraz specyfikę wielofunkcyjności terenów wiejskich regionu związanego z przemysłem rolno-spożywczym. Przy określaniu wymogów ładu przestrzennego uwzględniono dotychczasowy charakterystyczny kształt sieci osadniczej opartej w dużej mierze na samotnicznych gospodarstwach i ich niewielkich skupiskach (przysiółkach), jak również historyczno-kulturowy wymiar przestrzeni.

Przyjęty przestrzenny rozkład funkcji ma na celu zintensyfikowanie zainwestowania głównie w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy lub wyznaczyć nowe tereny w sposób niekolidujący z zainwestowaniem istniejącym. Celem przyjętych rozwiązań jest także podniesienia standardów, jakości obsługi mieszkańców w zakresie obsługi infrastrukturalnej. Czynnikiem determinującym kierunki zagospodarowania i dobór wskaźników zabudowy oraz użytkowania terenów jest ich lokalizacja, dotychczasowe zainwestowanie oraz konieczność zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Wskazanie obszarów przestrzeni chronionej, w tym systemu przyrodniczego ma na celu zapewnienie ciągłości funkcji systemu przyrodniczego w granicach gminy oraz zachowanie jakości środowiska życia mieszkańców.

Ograniczenie wprowadzania stref i terenów wyłączonych z zabudowy do minimum niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej ograniczy wprowadzania zbędnych barier dla zagospodarowania zgodnego z obowiązującym prawem.

Ustalenia w zakresie rozwoju sieci infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego mają za zadanie umożliwienie obsługi terenów wskazanych pod zainwestowanie w standardach właściwych dla obszarów wiejskich, przy zachowaniu odpowiednich wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

---

## 2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Na podstawie szczegółowych analiz fizjograficznych, przyrodniczych, ekonomicznych, kulturowych i infrastrukturalnych w studium wyznaczono granice stref funkcjonalnych, dla których określone wskaźniki i zasady. Przy czym granice te ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia terenów. Szczegółowe zasady winny zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W ogólności wyznaczono obszary urbanizacji, jako tereny po zabudowę. Składają się na nie:

- tereny kontynuacji zabudowy - o wypełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, gdzie rozwój zainwestowania może odbyć się na zasadzie kontynuacji lub wypełnianiu istniejących luk;
- tereny rozwoju zabudowy - spełniają zapotrzebowanie na nowe tereny pod zainwestowanie.

Powyższym kategoriom nadano następujące dyspozycje funkcjonalne:

- 1) tereny mieszkaniowe
  - a) jednorodzinne,
  - b) wielorodzinne;
- 2) tereny usług:
  - a) handlowo-usługowe,
  - b) usługi turystyki i rekreacji,
  - c) usługi publiczne;
- 3) tereny produkcyjno-magazynowe;
- 4) tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) tereny produkcyjno-usługowe;
- 6) tereny infrastruktury technicznej;
- 7) tereny komunikacyjne;
- 8) tereny eksploatacji złóż

Pozostałe strefy funkcjonalne zostały określone w sposób następujący:

- a) tereny rolnicze - jako podstawowe funkcje zagospodarowania określa się: chów i hodowla zwierząt, obsługa produkcji rolnej i leśnej, uprawy szklarniowe, pola uprawne i sady, łąki i pastwiska. Wynikiem realizacji tych terenów winna być strefa terenów głównie otwartych, z przeważającym udziałem niezabudowanych gruntów rolnych, z pojedynczymi siedliskami w zabudowie zagrodowej,
- b) tereny zieleni i wód - jako podstawowe funkcje zagospodarowania określa się: lasy, zieleni parkowa, zieleni urządzona, zieleni nieurządzona, zieleni izolacyjna, ogrody działkowe, cmentarze, wody śródlądowe. Wynikiem realizacji tych terenów winna być strefa terenów otwartych, z udziałem terenów zieleni wysokiej lasów, zadrzewień i zakrzewień, z możliwością lokalizacji obiektów małej architektury, związanych z zagospodarowaniem cmentarzy oraz zabudowy ogrodów działkowych;

Zasięg terenów wskazanych pod zainwestowanie uwzględnia ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej i systemu przyrodniczego. Dla obszarów zabudowanych określono kierunki zagospodarowania, natomiast dla obszarów rozwoju zabudowy – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania, z którymi winny być zgodne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych na obszarze objętym niniejszymi zmianami.