

**UCHWAŁA NR XIV/103/2019  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 30 grudnia 2019r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży 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, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/83/2019 z dnia 30 października 2019 r., Rada Gminy Belsk Duży uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I  
Ustalenia wstępne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży 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 z późniejszymi zmianami.

**§ 2**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy,
  - f) gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) dobra kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obszary ani tereny górnicze,
  - b) udokumentowane złoża kopalin,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na brak w obrębie obszaru objętego planem nieruchomości mogących być przedmiotem scalenia i podziału.

### § 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:
  - 1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych;
  - 2) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny;
  - 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
  - 4) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
  - 5) stref kontrolowanych gazociągu;
  - 6) strefy tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 7) zabytkowej alei drzew do zachowania;
  - 8) wymiarowanie elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

### § 4

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy;
- 13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12°;
- 15) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego, komunikacyjnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 18) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 19) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
- 20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 21) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy;
- 22) **elektroenergetyka OZE** – obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi.

## DZIAŁ II

### Ustalenia ogólne

#### Rozdział 1

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

##### § 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny produkcji przemysłowej – oznaczone symbolem **P**;
- 2) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej – oznaczony symbolem **ZI**;
- 4) teren zieleni parkowej – oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w § 6 i dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

#### Rozdział 2

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

##### § 7

1. Ochrony wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) kompozycja krajobrazowa obszaru, w szczególności zachowanie ekspozycji zespołu pałacowego z XVIII w. w Małej Wsi;
- 2) zabytkowa aleja lipowa wzdłuż drogi **KDW.1**.

2. Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:
  - 1) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji, z zastosowaniem barw pastelowych lub naturalnych dla danego materiału, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
  - 2) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami innymi niż płaskie, utrzymaną w gamie od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu.
3. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
  - 1) dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych,
  - 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

#### § 8

1. W obrębie obszaru objętego planem wskazuje się następujące obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów:
  - 1) południowy fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, ustanowionego rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2005 r. Nr 136 poz. 4209);
  - 2) pomniki przyrody ustanowione rozporządzeniem Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2008 r. nr 194, poz. 7027) zlokalizowane na terenie **ZP**:
    - a) topola biała (*Populus alba* L.)
    - b) jałowiec wirginijski (*Juniperus virginiana*)
2. Zasady ochrony i zagospodarowania dla przedmiotowego obszaru i obiektów wymienionych w pkt-cie 1) i 2) powyżej - zgodnie z ww. rozporządzeniami oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 15 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
  - 2) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
  - 3) przy zainwestowaniu terenów **P.1** i **P.2** nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami.
4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
  - 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
  - 2) za wyjątkiem terenów **P.1** i **P.2** nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
  - 3) przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych, przy czym nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie terenu, które spowodują spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
  - 4) z zastrzeżeniem przepisów §14 ust. 5, nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
  - 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
6. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.
7. Ustala się, że teren oznaczony w rysunku planu symbolem **ZP** podlega standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi) jak dla terenów

rekreacyjno-wypoczynkowych; dla pozostałych kategorii przeznaczenia terenów ustalonych w niniejszym planie - standardy ochrony akustycznej w obowiązujących przepisach nie są przewidywane.

8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości powyżej 40m.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 9**

1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych o ochronie zabytków podlega zlokalizowana na obszarze objętym planem część zespołu pałacowego z XVIII w. w Małej Wsi, wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rej.: 325/A/62 z dn. 7.01.1962 oraz 229/A z dn. 6.09.1983 i z dn. 16.06.2010), obejmująca zabytkowy park.

2. Ewentualne: zmiana przeznaczenia, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy obiekcie, o którym mowa w ust. 1, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Lokalizację obiektu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, uwidoczniono na rysunku planu.

4. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 10**

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak: gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc parkingowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, a także termoizolacje istniejących budynków dokonywane niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
- 5) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane i nadbudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny lub granic nieruchomości.

#### **§ 11**

1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

<b>Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]</b>
produkcja przemysłowa	zakłady przemysłowe	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
składy i magazyny	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m <sup>2</sup> pow. składowej	1,5

2. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 25, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

3. Wszystkie miejsca parkingowe w liczbie określonej zgodnie z przepisami ust. 1 i 2 powyżej, nakazuje się realizować w obrębie terenów, których zainwestowanie wymaga obsługi parkingowej.

4. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) budowli zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren **ZI** – 15m
- 3) pozostałych budowli: 40m.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy – zawarte w ustaleniach rozdziału 2 działu niniejszego oraz w dziale III (ustalenia szczegółowe).

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 12**

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska” (część centralna), gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 180 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 65.

3. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Jeziorki, dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jeziorki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2015 r. poz 6658).

4. Zasady zagospodarowania stref kontrolowanych gazociągu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W strefach ochronnych przewodu energetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 13**

1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg wojewódzkich nr 725 i 728.

2. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy realizującej przeznaczenie terenów, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

#### **§ 14**

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KDW.1** i **KDW.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja:
  - a) w przypadku drogi **KDW.1** – pieszo-rowerowy ciąg komunikacyjny (w części wchodzącej w skład zabytkowej alei lipowej) oraz droga dojazdowa do terenów przemysłowych (w części zlokalizowanej poza ww. aleją, na odcinku 30 m od drogi wojewódzkiej nr 725),
  - b) w przypadku drogi **KDW.2** – droga dojazdowa do gruntów rolnych;
- 2) nawierzchnia:
  - a) w przypadku drogi **KDW.2** i ciągu pieszo rowerowego w obrębie terenu **KDW.1** – co najmniej ulepszona (dopuszcza się niewydzielanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego),
  - b) w przypadku drogi dojazdowej do terenów przemysłowych w obrębie terenu **KDW.1** – twarda;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pasy drogowe: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających tereny dróg, uwidocznionych na rysunku planu, nie mniejsza niż 5 m.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

4. Z zastrzeżeniem przepisów ust. 5 poniżej, w obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i urządzeń melioracji wodnych.

5. W stosunku do zabytkowej alei drzew, zlokalizowanych wzdłuż terenu **KDW.1**, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) w obrębie brył korzeniowych drzew tworzących aleję zakazuje się:
  - a) lokalizacji zainwestowania powodującego uszkodzenia tych brył i/lub utrudnienie infiltracji wód opadowych w sposób zagrażający drzewom,
  - b) wykonywania zabiegów agrotechnicznych, prac ziemnych lub melioracyjnych powodujących uszkodzenia tych brył i/lub zachwianie stosunków wodnych w stopniu zagrażającym drzewom;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń pkt-u 3) poniżej, utwardzenie lub ulepszenie nawierzchni alei dopuszcza się w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych w obrębie terenu **KDW.1**, z zachowaniem odległości utwardzonej lub ulepszonej nawierzchni min. 0,8m od krawędzi pni drzew tworzących aleję;
- 3) w ramach rewitalizacji alei dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia;
- 4) zmiany podłużnej i poprzecznej geometrii nawierzchni alei w postaci wyrównania i wyprofilowania spadków dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcjami brył korzeniowych drzew tworzących aleję;
- 5) wycinkę drzew wchodzących w skład szpalerów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w celach pielęgnacyjnych, ze względów bezpieczeństwa ludzi i mienia, celem realizacji ciągu komunikacyjnego o szerokości nie większej niż 8 m pomiędzy terenem **P.1** i terenami przemysłowymi przyległymi do obszaru objętego opracowaniem planu od wschodu i/lub w ramach realizacji ustaleń §12 ust. 5;
- 6) zapełnienie luk po wyciętych drzewach nakazuje się rodzimymi gatunkami lipy;
- 7) zakazuje się radykalnej redukcji korony drzew poza cięciami mającym na celu zapobieganiu zagrożeniom, o których mowa w pkt. 5) powyżej i/lub wynikającymi z wad budowy lub chorób drzewostanu.

## § 15

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

2. Pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji.

3. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych:
  - a) z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę lub
  - b) z ujęć indywidualnych o wydajności nie przekraczającej 60m<sup>3</sup> na dobę każde;
- 2) ewentualną rozbudowę komunalnych sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
- 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się uwzględnienie funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych:
  - a) za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do oczyszczalni indywidualnych, zlokalizowanych na działkach budowlanych,
  - c) za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;

- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych: za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania, przy czym jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych;
- 5) ewentualną rozbudowę komunalnych sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
  - a) Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - b) Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
  - 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1 lub 2, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
  - 4) odwodnienie pasów drogowych dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, itp.
7. Lokalizacja elementów systemu gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ust. 4 pkt 1 lit. b, ust. 5 pkt 1 lit. b i c, i ust. 6 pkt 2 powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
  - 1) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku elektrowni wiatrowych dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie mikroinstalacji.
  - 3) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
  - 4) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla nieruchomości zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia;
  - 5) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
    - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
    - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
  - 6) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.
10. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**).

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 16**

1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.
3. We wskazanej na rysunku planu strefie tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania:
  - 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;



- 5) lokalizację obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1) powyżej dopuszcza się z zachowaniem odległości od linii elektroenergetycznej określonej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.
4. Zasady, o których mowa w ust. 3 powyżej, obowiązują do czasu skablowania i/lub wyłączenia z użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, nie dłużej jednak niż 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 17**

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, o których mowa w §14, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.
2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 18**

1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P.1** i **P.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi),
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi);
    - b) zieleń izolacyjna;
    - c) elektroenergetyka OZE.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) realizację przeznaczenia terenów dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;
  - 2) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej nakazuje się na terenie **P.1**, w postaci zwartych nasadzeń drzew w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną zainwestowania przemysłowego oraz ochronę przyległych terenów przed zanieczyszczeniami, co najmniej w pasie/pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 10m od strony gruntów użytkowanych rolniczo;
  - 3) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci elektroenergetyki OZE dopuszcza się wyłącznie w postaci elektrowni fotowoltaicznych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji:
    - a) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
    - b) elektrowni wiatrowych – o mocy przekraczającej 40kW;
  - 5) geometria dachów:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
  - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna - 2,5;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

- 4) gabaryty nowych obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 300m,
  - b) maksymalna wysokość budynków, zastrzeżeniem przepisu § 11 ust. 4 pkt 2:
    - w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 728 – 15m,
    - w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren **ZI** – 15m,
    - w przypadku budynków lub części budynków o sumarycznej powierzchni rzutów nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>, stanowiących obudowy ciągów technologicznych i jednocześnie zlokalizowanych w odległości większej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren **ZI** – 40m;
    - w przypadku pozostałych budynków – 30m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) terenu **P.1** – z dróg wojewódzkich nr 728 i 725 (za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.1**, w jej części zlokalizowanej poza zabytkową aleją lipową) oraz za pomocą ciągu komunikacyjnego, o którym mowa w § 16 ust. 4 pkt 5;
  - 2) terenu **P.2** – za pośrednictwem systemu dróg zakładowych w obrębie terenów przemysłowych, zlokalizowanych na wschód od obszaru objętego planem.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

## § 19

1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) pola uprawne i sady,
    - b) łąki i pastwiska,
    - c) uprawy szklarniowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
    - c) zieleń nieurządzona,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
    - a) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - b) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) zakaz lokalizacji funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1: za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych (**KDW.2** i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem).
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## § 20

1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu jak następuje:
  - 1) z zastrzeżeniem ustaleń §12 ust. 4, realizację przeznaczenia terenu nakazuje się w postaci zwartych nasadzeń drzew w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną zainwestowania przemysłowego terenu **P.1** oraz ochronę terenów do niego przyległych przed zanieczyszczeniami.
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z drogi wojewódzkiej nr 728, za pośrednictwem systemu dróg zakładowych na terenie **P.1**.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## **§ 21**

1. Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi turystyki,
    - b) sport i rekreacja,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych: zbiorników i urządzeń wodnych oraz obiektów małej architektury realizującej funkcję rekreacji i wypoczynku; urządzeń sportowych, budynków gospodarczych związanych z obsługą funkcji przeznaczenia terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; elementów systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu;
  - 2) dopuszcza się rekonstrukcje obiektów dawnego założenia dworsko-parkowego;
  - 3) geometria dachów:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
    - b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
  - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna – 0,1;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,
    - b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem).
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## **DZIAŁ IV**

### **Ustalenia końcowe**

## **§ 22**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

## **§ 23**

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

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Belsk Duży przepisów uchwały Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży 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 z późniejszymi zmianami, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

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

W trakcie opracowania przedmiotowego planu okoliczność uzasadniająca wydzielenie etapu I jego opracowania zaistniała na skutek pozyskania danych ewidencyjnych dla gruntów wymagających zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne (dane o rozmieszczeniu gruntów rolnych, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty klas I-III). Przeznaczanie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z zamierzeniem właścicieli tych gruntów musi być poprzedzone udzieleniem zgody odpowiedniego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, co znaczenie wydłuży procedurę planistyczną, a do tego nie jest z góry przesądzone co do wyniku.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów wyznaczonych w ramach sieci Natura 2000 i realizacja przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu nie może bezpośrednio oddziaływać na nie. Ze względu na odległość (około 18 km) niskie jest również prawdopodobieństwo oddziaływania negatywnego o znaczącym oddziaływaniu pośrednim zarówno na OSO PLB140003 Dolina Pilicy jak i SOO PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

- w zakresie ochrony zasobów naturalnych - zakazuje na obszarze objętym planem eksploatacji surowców mineralnych, uwzględnia lokalizację obszaru w obrębie zlewni rzeki Jeziorki dla której obowiązuje rozporządzenie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki, określa standardy odprowadzania ścieków, wód odprowadzania ścieków i zaopatrzenia w wodę, nakaz zachowania alei drzew o charakterze zabytkowym stanowiącym ważny element zasobów przyrodniczych obszaru,
- w zakresie wzmocnienia roli odnawialnych źródeł energii - dopuszcza realizację na terenach przemysłowych ogniw fotowoltaicznych oraz mikroinstalacji do wytwarzania energii z OZE,
- w zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami: nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi;
- w zakresie poprawy jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego - plan ustanawia standardy ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu zieleni parkowej,
- w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, awariami przemysłowymi - plan ustanawia odpowiednie strefy techniczne dla linii elektroenergetycznych SN oraz sieci gazowych, zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.

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

wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania oraz zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów.

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

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

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

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

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

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

Tabela 1:

<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy</b> ( <i>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...</i> [patrz pkt.1-13])		
<b>pkt</b>	<b>Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	a) sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu b) sformułowanie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie: a) ustalenia w zakresie izolacji optycznej zabudowy przemysłowej b) ustalenia w zakresie ochrony zabytkowego parku w Małej Wsi c) ustalenia ochronne dla zabytkowej alei lipowej pomiędzy terenami P.1 i P.2
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) ustalenia w zakresie ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru objętego planem b) ustalenia w zakresie ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem c) określenie standardów ochrony akustycznej dla terenu ZP d) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów e) ustalenia ochronne dla zabytkowej alei lipowej pomiędzy terenami P.1 i P.2 f) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenia w zakresie ochrony zabytkowego parku w Małej Wsi
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych b) zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową c) określenie standardów ochrony akustycznej
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej b) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich c) umożliwienie dywersyfikacji funkcji gospodarczych na terenach osadnictwa wiejskiego poprzez rozbudowę istniejących funkcji produkcji pozarolniczej

7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w dwutygodniku regionalnym Okolica z dnia 6 czerwca 2017 r.</p> <p>b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 6 czerwca 2017 r.</p> <p>c) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu zamieszczono w BIP, na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowościach Belsk Duży, Mała Wieś i Stara Wieś od dnia 6 czerwca 2017 r. do dnia 30 czerwca 2017.</p> <p>d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku regionalnym Okolica z dnia 20 listopada 2018 r.</p> <p>e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono w BIP, na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowościach Belsk Duży, Mała Wieś i Stara Wieś od dnia 20 listopada 2018 r. do dnia 3 stycznia 2019 r.</p> <p>f) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu od dnia 28 listopada 2018 r. do dnia 19 grudnia 2018 r.</p> <p>g) dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w siedzibie Urzędu Gminy w dniu 05 grudnia 2018 r.</p> <p>h) ogłoszenie prasowe o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku regionalnym Okolica z dnia 8 maja 2019 r.</p> <p>i) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono BIP, na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowościach Belsk Duży, Mała Wieś i Stara Wieś od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 25 czerwca 2019 r.</p> <p>j) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu od dnia 16 maja 2019 r. do dnia 7 czerwca 2019 r.</p> <p>k) dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w siedzibie Urzędu Gminy w dniu 23 maja 2019 r.</p>
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności)
<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy</b> <i>(„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”)</i>		
1	konsekwencje rozwiązań dla <b>interesu publicznego</b>	<p>a) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji</p> <p>b) zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych</p>
2	konsekwencje rozwiązań dla <b>interesu prywatnego</b>	umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje rozwiązań dla <b>ochrony istniejącego zagospodarowania</b>	<p>a) kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszarów urbanizacji miejscowości Belsk Duży</p> <p>b) zachowanie funkcji i ochrona ekspozycji zespołu dworsko-</p>

		pakowego w Małej Wsi c) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowania ekofizjograficznego, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b> („W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])		
<b>pkt</b>	<b>Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	lokalizacja nowej zabudowy w niewielkiej odległości od głównych tras transportu zbiorowego w gminie Belsk Duży – dróg wojewódzkich nr 725 i 728
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja nowej zabudowy produkcyjnej w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tych jednostek
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	tereny nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczono w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nie dotyczy – patrz pkt.4

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

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

podatku od nieruchomości. Zniesione zostają ponadto obecne w planie przyjętym Uchwałą nr XXVII/185/2013 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 20 lutego 2013 r. dopuszczenia lokalizacji siłowni wiatrowych, dla których obowiązują ustawowo określone ograniczenia lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogące potencjalnie skutkować zahamowaniem inwestycji w całej miejscowości gminnej Belsk Duży oraz miejscowościach Mała Wieś i Stara Wieś.

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

W obowiązującym dokumencie studium tereny objęte opracowaniem niniejszego planu w części znajdują się w obrębie obszarów urbanizacji, zawierających obszary kontynuacji zabudowy oraz obszary rozwoju zabudowy, a w części w obrębie strefy funkcjonalnej terenów rolniczych. Ww. obszary urbanizacji studium dzieli na strefy funkcjonalne, z których w obrębie granic opracowania planu występują:

1. strefa terenów produkcyjno-magazynowych,
2. strefa terenów usług turystyki i rekreacji.

W zakresie podstawowych funkcji zagospodarowania w obrębie tych stref studium ustala:

- a) dla terenów produkcyjno-magazynowych – 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 (w tym produkcją filmową) wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobywania kopalin), składy i magazyny (obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, logistyka);
- b) dla terenów usług 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).

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

...

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

...

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

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

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

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



- 4) ustalanie **przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego terenów** definiowanego poprzez funkcje inne niż określone w studium jako podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy funkcjonalnej.
- 1.9.3 Ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów pod poszczególne funkcje określone w tabeli 1.1 jako podstawowe funkcje zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych, dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni danej strefy.
- 1.9.4 Ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje **inne** niż określone w tabeli 1.1 jako podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
- 1) przeznaczenie terenów pod inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;
  - 2) przeznaczenie podstawowe stanowić będzie realizację funkcji komplementarnych i/lub niekolidujących, zgodnie z ustaleniami punktu 1.7.6, w stosunku do podstawowych funkcji zagospodarowania ustalonych w studium dla danej strefy;
  - 3) sumaryczna powierzchnia terenów przeznaczonych pod funkcje inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie przekroczy 20% sumarycznej powierzchni tej strefy w danym sołectwie;
  - 4) realizacja funkcji innych niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie uniemożliwi realizacji ustalonych w studium podstawowych funkcji zagospodarowania na terenach przyległych."
- ...
- 1.9.6 W przy ustalaniu przeznaczenia terenów zlokalizowanych obrębie stref terenów produkcyjno-magazynowych oraz w obrębie stref terenów produkcyjno-usługowych należy przewidzieć rozwiązania umożliwiające bezkonfliktowe funkcjonowanie zagospodarowania terenów przyległych, jak np. pasy zieleni izolacyjnej o odpowiedniej szerokości, jako tereny o odrębnym przeznaczeniu lub jako przeznaczenie uzupełniające albo dopuszczalne terenów o ww. funkcjach."

W zakresie zasad zagospodarowania ww. stref studium ustala:

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

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

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

Funkcję zieleni parkowej studium przewiduje jako realizację strefy funkcjonalnej zieleni i wód w obrębie obszarów urbanizacji. Studium nie określa natomiast wskaźników zagospodarowania dla terenów zieleni parkowej, co umotywowano w ustaleniach punktu 2.2.2 studium: „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”.

W zakresie zasad zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej studium ustala:

„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);”.

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

1. dla terenów produkcji przemysłowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0-40%, maksymalna wysokość zabudowy – 30m;
2. dla terenów obsługi turystyki: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0-40%, maksymalna wysokość zabudowy – 12m.

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

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

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

2.5.2 W przypadku wskaźnika minimalnego 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.”

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

Obszar objęty opracowaniem znajduje się natomiast poza ustalonymi w studium strefami ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków oraz poza strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu, o zasięgu określonym na załączniku nr 2 "Kierunki rozwoju".

Plan realizuje ww. ustalenia poprzez:

1. wyznaczenie terenów produkcji przemysłowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P.1** i **P.2**, a więc o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego, w lokalizacji odpowiadającej ustaleniom graficznym tego studium;
2. wyznaczenie terenu zieleni parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, w obrębie wskazanej w ustaleniach graficznych studium strefy terenów usług turystyki i rekreacji, co realizuje

dyspozycję punktu 1.9.2 ppkt 3 ustaleń tekstowych studium do ustalenia w mpzp przeznaczenia podstawowego na podstawie aktualnej funkcji tego terenu, w brzmieniu dopuszczającym: „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”; w omawianym przypadku park na terenie **ZP** znajduje się w obrębie wyznaczonych w studium obszarów kontynuacji zabudowy, stanowi część istniejącego, zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z istniejącym zagospodarowaniem o funkcji turystyczno-rekreacyjnej, jest to zatem obiekt towarzyszący usługom turystyki i rekreacji realizowanym w budynkach istniejących poza obszarem objętym planem - nie ma konfliktowości przeznaczenia ww. terenu pod zieleni parkową z ustaloną w studium funkcją obsługi turystyki, która ponadto stanowi przeznaczenie uzupełniające tego terenu;

3. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania jak następuje:

- a) dla terenów produkcji przemysłowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P.1** i **P.2**: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%, maksymalna wysokość budynków – od 15 do 30m (w zależności od sposobu zlokalizowania i z dopuszczeniem wysokości 70m dla części budynków o charakterze akcentów architektonicznych: o sumarycznej powierzchni rzutów nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>, stanowiących obudowy ciągów technologicznych);
- b) dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** (park stanowiący część zespołu dworsko-parkowego o funkcji turystyczno-rekreacyjnej): maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%, maksymalna wysokość budynków – 9,5m;

3. wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej izolującego tereny przemysłowe od obszarów przyległych i zastosowaniu innych rozwiązań umożliwiających bezkonfliktowe funkcjonowanie, jak np. ograniczenia w wysokości zabudowy przemysłowej w strefie przy granicy z obszarami sąsiednimi, wprowadzenie ograniczeń oddziaływań środowiskowych, itp.;

4. wyznaczenie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2** w lokalizacji zgodnej z ustaleniami studium, przeznaczonych pod pola uprawne, sady, łąki i pastwiska, z zakazem lokalizacji zabudowy;

5. zastosowanie zapisów chroniących wartości krajobrazowe obszaru, w tym ustalenia ochronne dla alei lipowej, ustalenia w zakresie strefowania wysokości zabudowy, wymogi realizacji zieleni izolacyjnej i zakaz lokalizacji zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiących przedpole widokowe dla cennych elementów krajobrazu.

Biorąc pod uwagę powyższe porównanie ustaleń przedmiotowego planu z ustaleniami obowiązującego studium stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży” uchwalonego uchwałą Nr XII/83/2019 Rady Gminy Belsk Duży z dn. 30 października 2019 r.

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

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XIV/103/2019  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 30 grudnia 2019 roku**

**Rozstrzygnięcie rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap I

Uwagi do projektu planu zostały wniesione ustnie do protokołu w trakcie zorganizowanych w dniach 05.12.2018 r. oraz 23.05.2019 r. dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu oraz na piśmie, w terminach wyznaczonych w ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Spośród nich część uwag p. [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] zostały w części lub w całości uwzględnione. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione przez Wójta. Ich wykaz wraz określeniem nieruchomości lub obszarów, których uwagi dotyczą, zawiera tabela nr 1. Treść uwag i przesłanki ich rozpatrzenia opisane zostały poniżej, jako podstawa do ich odrzucenia przez Radę Gminy.

1. Uwagi p. [REDAKTOWANO], zam. [REDAKTOWANO], wniesione ustnie do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami w dniu 05.12.2018 r:
  - a) Błędnie określono teren objęty opracowaniem w tytule uchwał o przystąpieniu i uchwale o zmianie uchwały.
  - b) Na skutek zmiany przeznaczenia na tereny przemysłowe wartość terenów położonych na południe od terenów przemysłowych działki nr ewid. 1 ulegnie znacznemu obniżeniu wartości, utrudnieni to prowadzenie dotychczasowej działalności rolniczej i pogorsza warunki życia.
  - c) Wniosek o wprowadzenie w planie zakazu poszerzenia pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 728.
  - d) Wniosek o dookreślenie rodzaju produkcji przemysłowych możliwych do realizacji na terenach PU.1 i PU.2.
  - e) Wniosek o wykreślenie z zapisów planu dla terenów PU.1 i PU.2 realizacji siłowni wiatrowych o mocy poniżej 100kW.

**Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Co do zasady w tytule planu nie wymaga się dokładnego określenia granic terenu objętego opracowaniem. Informacja taka zawarta jest w uchwale, w jej części graficznej (załącznik nr 1 do uchwały). Obszar objęty planem znajduje się w trzech obrębach: PGR Belsk Duży, PGR Stara Wieś i Ośrodek Mała Wieś. Sformułowanie "w sołectwie Belsk Duży" w tytule uchwały odnosi się wyłącznie do położenia zakładu Ferrero, a nie całego obszaru objętego opracowaniem. Uwagę zatem uznaje się za bezzasadną.

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

Ad. b) Zgodnie z przepisami prawa, wszelkich roszczeń z tytułu skutków uchwalenia planu należy dochodzić na zasadach określonych art. 36 i 37 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości przysługuje jedynie w sytuacji, gdy na skutek uchwalenia planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W ustaleniach planu zostały jednak zastosowane rozwiązania minimalizujące skutki oddziaływania terenów przemysłowych, w tym m.in.:

- wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej oddzielającego tereny przemysłowe od nieruchomości stanowiącej własność wnoszącego uwagę;
- nakaz zastosowania na terenach przemysłowych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami;
- w celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- strefowanie maksymalnej wysokości budynków dla terenów produkcji przemysłowej.

Biorąc pod uwagę ustalenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy finansowej, aktualnie nie stwierdza się, iż na działce nr ewid. 1 na skutek uchwalenia przedmiotowego planu zajdą przesłanki, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy o pzp.

Jednocześnie opracowanie niniejszego planu jest częścią prowadzonej przez gminę polityki w zakresie rozwoju ekonomicznego i dywersyfikacji struktury gospodarki gminy oraz tworzeniu nowych miejsc pracy.

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

Ad. c) Przedmiotowy plan nie przewiduje poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 728 w stosunku do aktualnej szerokości jej pasa drogowego, który znajduje się poza obszarem objętym planem. Na terenach bezpośrednio przyległych do tej drogi w obrębie granic opracowania planu wyznaczono tereny produkcji przemysłowej, zieleni izolacyjnej i drogi wewnętrznej, przy czym na żadnym z nich nie przewidziano poszerzenia drogi wojewódzkiej. Nie ma zatem uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zakazu realizacji poszerzenia drogi. W uzasadnionych przypadkach zarządca drogi może natomiast zrealizować poszerzenie drogi na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1474) z pominięciem ustaleń planów miejscowych. Ze względu na powyższe uwagę uznano za bezprzedmiotową.

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

Ad. d) Sposób ustalania przeznaczenia terenu w planie miejscowym winien odpowiadać celowi regulacji, jakim jest ustalenie społeczno-gospodarczego sposobu użytkowania terenu z poszanowaniem prawa własności gruntu oraz odpowiedniego strefowania lokalizacji funkcji o zbliżonej charakterystyce oddziaływania środowiskowego. Szczegółowość opisu funkcji realizujących przeznaczenie terenu winna zatem odpowiadać temu celowi, a być celem samym w sobie. Zgodnie z aktualną linią orzecznictwa w tym zakresie, w planie określa się „...*przeznaczenie terenu biorąc pod uwagę, iż władztwo planistyczne jest wyjątkiem od zasad nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne. Zatem każde, dodatkowe ograniczenie winno być adekwatnie szczegółowe i wiarygodnie uzasadnione.*” (wyrok WSA w Szczecinie z dn. 25 maja 2016 r., sygn. akt.: II SA/Sz 218/16). W trakcie sporządzania planu nie stwierdzono racjonalnych przesłanek aby dokonać innych uszczegółowień funkcji terenów produkcji przemysłowej, niż te, które zostały w nim zastosowane. Brak ich również w przedmiotowej uwadze. Należy, zatem uznać, iż dalsze, zawężające dookreślenie rodzaju dopuszczalnej działalności byłoby złamaniem zasad sporządzania planu. Uwagę uznano za bezzasadną.

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

Ad. e) Plan dopuszcza do realizacji siłowni wiatrowych jedynie w postaci mikroinstalacji. Obiekty takie nie podlegają wymaganiom, o których mowa w ustawie z dn. 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w zakresie odległości od zabudowań. Ich realizacja nie wpłynie zatem ograniczająco na sposób zainwestowania terenów sąsiednich. W związku z powyższym nie znaleziono przesłanek ani merytorycznych ani prawnych dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Uwagę uznano za bezzasadną,

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

2. Uwagi p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dn. 02.01.2019 r.:

- a) Uchwała Rady Gminy nr XXII/119/2016 z dnia 23 września 2016 r. jest uchwałą wcześniejszą od uchwały z dn. 27 marca 2017 r. w sprawie mpzp dla terenów przyległych do zakładu „Ferrero” w sołectwie Belsk. Biorąc pod uwagę zakres i hierarchię sprawy może dojść do zatwierdzenia planu niezgodnego z planem zagospodarowania gminy.
- b) Obecnie opracowane studium uwarunkowań jest dokumentem wiążącym dla mpzp dla gminy, natomiast plan zagospodarowania w sołectwie Belsk opracowany jest na podstawie starego studium, które w wielu zapisach jest niezgodne z nowym, znacznie szerszym i posiadającym nowe zapisy, np. sprawa biogazowni i ich lokalizacji, czy wyznaczenie stref do zabudowy jednorodzinnej, a więc przyjęcie planu zagospodarowania dla sołectwa Belsk wykluczy z korzystania nowych zapisów studium mieszkańców Starej Wsi.
- c) Analizując uwagi 1 i 2 wnosząc o wstrzymanie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Belsk, a uchwalić plan dla całej gminy Belsk, opracowany na podstawie nowo opracowanego studium uwarunkowań po jego przyjęciu przez Radę Gminy.
- d) Proszę o ostateczną decyzję administracyjną, czy tzw. aleja lipowa jest drogą czy też działką geodezyjną ponieważ ta sprawa jest przez pracownika Urzędu Gminy i projektanta planu różnie wyjaśniana.
- e) Zapis mpzp „w sołectwie Belsk” jest niezgodny ze stanem faktycznym gdyż w rzeczywistości obejmuje obszar 3 razy większy z sołectwami Stara Wieś co wpływa myląc dla osób i instytucji nadzorujących procesy tworzenia prawa i jest manipulacją techniczną.
- f) Przeznaczenie gruntów klas wyższych niż IV na cele przemysłowe jest niezgodne z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W czasie opracowania planu doszło do obniżenia klas gleb

objętych planem przy biernej postawie administracji gminnej, np. nie wystąpiono z wnioskiem o niezatwierdzenie zmiany klasyfikacji gleb.

- g) Uchwalenie planu zagospodarowania sołectwa Belsk spowoduje wzrost hałasu, zwiększenie poboru wody, obniżenie poziomu wód gruntowych dla sąsiednich posesji, wzrost zapylenia, a więc pogorszy jakość środowiska.
- h) Proponowany mpzp w istotny sposób narusza zapisy ustawy krajobrazowej.
- i) Wnoszę o zachowanie gruntów obrębu Stara Wieś i obrębu PGR Stara Wieś jako użytków rolnych.

#### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Uchwała Rady Gminy nr XXII/119/2016 z dnia 23 września 2016 r. jest uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, a nie jak wspomina składający uwagę – do sporządzenia planu zagospodarowania gminy. Przyjmując, że składającemu uwagę chodziło o potrzebę zachowania niesprzeczności przyjmowanego przez radę Gminy planu z ustaleniami studium, a nie jakiegoś innego planu, wskazać należy, że kolejność uchwał inicjujących sporządzanie tych dokumentów nie ma żadnego znaczenia dla spójności ich ostatecznych ustaleń. Istotnym jest jedynie, czy sporządzony już w ramach poprawnie przeprowadzonej procedury projekt planu, w dniu przyjmowania go przez radę gminy jest niesprzeczny z ustaleniami studium obowiązującego w tym dniu. Uwagę uznano za bezzasadną.

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

Ad. b) Uwagę oparto na fałszywej przesłance, że projekt planu w trakcie jego sporządzania musi być zgodny z obowiązującym w tym czasie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podczas gdy wymóg ten dotyczy jedynie projektu planu w wersji przyjmowanej przez Radę po zakończeniu procedury planistycznej. Wskazać należy, że zgonie z aktualnym orzecznictwem NSA, samo procedowanie sporządzania równoległe projektu niniejszego planu i projektu studium nie narusza zasad ich sporządzania. NP. w uzasadnieniu wyroku NSA z dn. 23 maja 2019 r., sygn. akt. II OSK 1353/18, czytamy: „*Należy mieć na uwadze, że procedury planistyczne są długotrwałe i skomplikowane, wymagają współpracy wielu organów, dlatego sytuacja w zakresie zgodności projektu planu ze studium może ulegać zmianie w trakcie trwania procedury. Jak wskazuje się w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, wykładnia systemowa i celowościowa przepisów art. 15 ust. 1 i 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do wniosku, że dopuszczalne jest równoległe prowadzenie prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmianą planu miejscowego. Brak jest bowiem nakazu, aby na całym etapie procedury planistycznej projekt planu był zgodny ze studium. Temporalnie zmiana studium może nastąpić w każdym momencie procedury uchwalania planu, czyli także po sporządzeniu przez organ gminy projektu planu (wyroki NSA: z 22 grudnia 2011 r., II OSK 2101/11, z 17 stycznia 2018 r., II OSK 821/16, z 26 marca 2018 r., II OSK 2451/17, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). Zgodność planu miejscowego ze studium musi natomiast bezwzględnie istnieć w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 20 ust. 1 ustawy). W orzecznictwie wyklucza się bowiem dopuszczalność podjęcia uchwały w sprawie studium (jego zmiany) i planu miejscowego na sesji rady w tym samym dniu (wyroki NSA z 22 grudnia 2011 r., II OSK 2101/11, 17 listopada 2016 r., II OSK 303/15; 14 grudnia 2016 r., II OSK 1388/16, 17 stycznia 2018 r., II OSK 821/16, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)).”* Zatem stwierdzić należy, że uprzednie (w niniejszym przypadku o ponad miesiąc poprzedzające przedłożenie planu do uchwalenia przez Radę) przyjęcie studium jest wystarczającym warunkiem uchwalenia niniejszego planu przy jednoczesnym stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ze względu na powyższe uwagę uznano za bezzasadną.

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

Ad. c) Ze względu na brak zasadności uwag opisanych w lit. a i b, mówiących o możliwości doprowadzenia do naruszenia trybu sporządzania planu oraz braku zachowania hierarchiczności dokumentów planistycznych, uwaga o wstrzymanie uchwalenia przedmiotowego planu jest bezzasadna.

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

Ad. d) Zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, procedura sporządzania planu miejscowego nie obejmuje wydawania decyzji administracyjnych rozstrzygających o klasyfikacji lub stanie prawnym gruntów. Zaliczenie drogi do kategorii dróg gminnych dokonywane jest natomiast przez Radę Gminy w drodze odrębnej uchwały, podejmowanej na podstawie przepisów o drogach publicznych. Uwagę uznano za bezzasadną.

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

Ad. e) Co do zasady w tytule planu nie wymaga się dokładnego określenia granic terenu objętego opracowaniem. Informacja taka zawarta jest w uchwale, w części graficznej załącznik nr 1 do uchwały. Obszar objęty planem znajduje się w trzech obrębach: PGR Belsk Duży, PGR Stara Wieś i Ośrodek Mała Wieś. Sformułowanie "w sołectwie Belsk Duży" w tytule odnosi się do położenia zakładu Ferrero. Biorąc pod

uwagę, iż organy zarówno uzgadniające, jak i pozostali uczestnicy procesu planistycznego mieli możliwość zapoznania się z pełną treścią uchwały o przystąpieniu do planu (część tekstową i graficzną), należy przedmiotową uwagę uznać za bezzasadną.

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

Ad. f) Zasadność zmiany klasyfikacji gruntów dokonanej niezależnie od procedury sporządzania planu przed jego przyjęciem przez Radę nie jest i nie może być przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani odgrywać jakiegokolwiek roli w tej procedurze. Wypisy z rejestru gruntów dla poszczególnych działek stanowią materiał wyjściowy do opracowania planu. Wszelkie zamiany w klasyfikacji dokonywane są na podstawie ustawy 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą i prowadzone przez Starostę. Uwagę uznaje się za bezzasadną.

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

Ad. g) Ustalenia projektu planu nakierowane są na zabezpieczenie jakości życia mieszkańców terenów przyległych do wyznaczonych w planie terenów produkcji przemysłowej. Polegają one m.in. na:

- wyznaczeniu terenu zieleni izolacyjnej oddzielającego tereny przemysłowe od nieruchomości stanowiącej własność wnoszącego uwagę;
- nakazie zastosowania na terenach przemysłowych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami;
- ustaleniu, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- strefowaniu maksymalnej wysokości budynków dla terenów produkcji przemysłowej.

Jednocześnie, jak wykazano w prognozie oddziaływania na środowisko, dla terenów objętych planem możliwe jest dotrzymanie standardów ochrony środowiska określonych prawem. Nie stwierdzono zatem racjonalnych przesłanek dla zaniechania uchwalenia przedmiotowego planu. Jednocześnie zaniechanie takie wiązałby się z pominięciem polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmierzającej m.in. do dywersyfikacji struktury gospodarki gminy w kierunku zwiększenia udziału przemysłu, sprzyjaniu tworzeniu miejsc pracy, poprawie struktury demograficznej gminy oraz zwiększaniu dochodów gminy umożliwiających realizację licznych zadań publicznych.

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

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

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

Ad. i) Uwaga odnośnie pozostawienia gruntów obręb Stara Wieś i obręb PGR Stara Wieś nie posiada żadnej argumentacji dla jej uwzględnienia. Dodatkowo stoi w sprzeczności z polityką gminy wyrażoną w studium. Nie jest także możliwe uchwalenie przedmiotowego planu zawierającego ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów sprzeczne z obowiązującym studium, z pominięciem polityki przestrzennej gminy, zmierzającej m.in. do dywersyfikacji struktury gospodarki gminy w kierunku zwiększenia udziału przemysłu, sprzyjaniu tworzeniu miejsc pracy, poprawie struktury demograficznej gminy oraz zwiększaniu dochodów gminy umożliwiających realizację licznych zadań publicznych. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

3. Uwagi p. [REDAKTOWANE] i p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dn. 02.01.2019 r.:

- a) Wprowadzenie w błąd przez wnioskodawcę planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, ponieważ działka 7/47 znajduje się w miejscowości Stara Wieś (obręb PGR Stara Wieś) nie leży w sołectwie Belsk Duży i nie jest przyległa do zakładu Ferrero.
- b) Ferrero posiada zabudowę na ok. 20ha (sołectwo Belsk Duży), rozbudowa na kolejnych 16 ha stwarza uciążliwość dla sąsiadującej dz. nr 1 Stara Wieś. Uciążliwość to nadmierny hałas, wzmożony

transport, niebezpieczeństwo pożaru przy tak bliskiej zabudowie oraz ograniczenie prowadzenia dotychczasowej działalności.

- c) Spadek wartości działki nr 1 Stara Wieś.
- d) Nieznane oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznych na człowieka.
- e) Pogorszenie się jakości życia (bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych).
- f) Mapa planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki w sołectwach Belsk Duży, Mała Wieś oraz jedną działkę w sołectwie Stara Wieś (7/47). Wskazane jest uwzględnienie pozostałych działek w sołectwie Stara Wieś (Stara Wieś i Stara Wieś PGR) z uwagi na intensywną zabudowę mieszkaniową, co może mieć wpływ na warunki życia.
- g) Zmiana przeznaczenia terenów rolnych na działce nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś PGR na tereny przemysłowe z wysoką zabudową do 40m, długości obiektów 300m drastycznie zmieni krajobraz pomiędzy Starą Wsią, a zespołem Pałacowo-Parkowym w Małej Wsi oraz pomiędzy zabytkową aleją lipową i tzw. aleją dębową (dąb królewski).
- h) Umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli na obszarach objętych planem (nie będących mieszkańcami gminy Belsk Duży) nie może być argumentem decydującym.

#### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Organ sporządzający projekt planu nie jest autorem wniosku o sporządzenie tego planu i co za tym idzie, nie ma wpływu na sposób jego sformułowania. Szczegółowa informacja o zasięgu obszaru objętego palem zawarta jest natomiast w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia, w jej części graficznej (załącznik nr 1). Obszar objęty planem znajduje się w trzech obrębach: PGR Belsk Duży, PGR Stara Wieś i Ośrodek Mała Wieś. Sformułowanie "w sołectwie Belsk Duży" w tytule uchwały odnosi się wyłącznie do położenia zakładu Ferrero, a nie całego obszaru objętego opracowaniem. Uwagę zatem uznaje się za bezzasadną.

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

Ad. b) Wystąpienie lub nie uciążliwości wymienionej w uwadze uzależnione jest od konkretnych sposobów zagospodarowania terenów wskazanych w planie jako produkcji przemysłowej. Zgodnie natomiast z ustaleniami planu zostały zastosowane rozwiązania minimalizujące skutki oddziaływania terenów przemysłowych m.in. poprzez:

- wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej;
- nakaz zastosowania na terenach przemysłowych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami;
- ustalenie, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- strefowanie maksymalnej wysokości budynków dla terenów produkcji przemysłowej.

Tak przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie odpowiednich norm środowiska na obszarach przyległych. Jednocześnie nasilanie poszczególnych zjawisk będzie zależne od konkretnie przyjętych rozwiązań technologicznych dla konkretnych inwestycji.

Ochrona przeciwpożarowa realizowana będzie na podstawie przepisów odrębnych, przy czym w planie nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom gminy na terenach produkcji przemysłowej zakazuje się również lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.

Uwaga nie zwiera natomiast argumentów na rzecz twierdzenia, że uchwalenie planu przyczyni się do ograniczenia prowadzonej działalności na działce nieobjętej ustaleniami planu.

Ze względu na powyższe uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. c) Zgodnie z przepisami prawa, wszelkich roszczeń z tytułu skutków uchwalenia planu należy dochodzić na zasadach określonych art. 36 i 37 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości przysługuje jedynie w sytuacji, gdy na skutek uchwalenia planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W ustaleniach planu zostały jednak zastosowane rozwiązania minimalizujące skutki oddziaływania terenów przemysłowych, w tym m.in.:

- wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej oddzielającego tereny przemysłowe od nieruchomości stanowiącej własność wnoszącego uwagę;



- nakaz zastosowania na terenach przemysłowych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami;
- w celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- strefowanie maksymalnej wysokości budynków dla terenów produkcji przemysłowej.

Biorąc pod uwagę ustalenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy finansowej, aktualnie nie stwierdza się, iż na działce nr ewid. 1 na skutek uchwalenia przedmiotowego planu znajdują przesłanki, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy o pzp.

Jednocześnie opracowanie niniejszego planu jest częścią prowadzonej przez gminę polityki w zakresie rozwoju ekonomicznego i dywersyfikacji struktury gospodarki gminy oraz tworzeniu nowych miejsc pracy.

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

Ad. d) Zapisy planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć związanych z ponadnormatywnym oddziaływaniem na tereny sąsiednie. Dotyczy to również inwestycji polegających na realizacji elektrowni fotowoltaicznych, dla których obowiązujące przepisy prawa nie przewidują jakichkolwiek norm emisyjnych. Subiektywne podejrzenie lub przeświadczenie o istnieniu nieznanego dotąd nauce oddziaływania elektrowni fotowoltaicznej na człowieka nie może być podstawą do wprowadzania ograniczeń w wykonywaniu prawa własności terenów. Uwagę należy zatem uznać za bezzasadną.

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

Ad. e) Zapisy planu nakierowane są na zabezpieczenie jakości życia mieszkańców terenów przyległych do wyznaczonych w planie terenów produkcji przemysłowej. Polegają m.in. na:

- wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej;
- nakazie zastosowania na terenach przemysłowych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami;
- ustaleniu, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- strefowaniu maksymalnej wysokości budynków dla terenów produkcji przemysłowej.

Tak przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie odpowiednich norm środowiska na obszarach przyległych. Jednocześnie nasilanie poszczególnych zjawisk będzie zależne od konkretnie przyjętych rozwiązań technologicznych dla konkretnych inwestycji. Jednocześnie, jak wykazano w prognozie oddziaływania na środowisko, dla terenów objętych planem możliwe jest dotrzymanie standardów ochrony środowiska określonych prawem.

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

Ad. f) Obrzeże obszaru objętego planem uwidocznione na mapie stanowiącej podkład rysunku planu jest wystarczające dla umożliwienia jednoznacznej lokalizacji terenów objętych ustaleniami planu w odniesieniu do nieruchomości sąsiednich. Powiększenie zasięgu mapy podkładowej nie ma żadnego znaczenia dla samych regulacji planu, w tym regulacji zabezpieczających tereny przyległe do obszaru objętego planem przed niekorzystnym oddziaływaniem projektowanego zagospodarowania. Zagadnienia te są natomiast przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu. Zasięg obszaru uwidocznionego na mapie podkładowej w niczym nie dotyczy także interesu mieszkańców. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. g) Tereny przemysłowe przewidziane projektem planu zlokalizowane są poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki, ustanowionego rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki, w którym cele związane z ochroną krajobrazu mogą zostać uznane za nadrzędne wobec innych potrzeb uwzględnianych w planowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu zawiera rozwiązania nakierowane na ochronę wartości krajobrazowych, o których mowa w uwadze, w tym: ustalenia w zakresie stosowania zieleni izolującej tereny przemysłowe, ustalenia w zakresie ochrony alei lipowej zlokalizowanej w obrębie obszaru objętego planem, utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenu PR.1 i PR.2 w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworsko parkowego części alei dębowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, po jego zachodniej stronie.

W ramach procedury sporządzenia plan podlegał uzgodnieniu zarówno z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkim Konserwatorem Ochrony Zabytków. Przyjęte w planie rozwiązania w zakresie ochrony krajobrazu w tym, ochrony krajobrazu zabytków i obiektów zabytkowych, nie zostały zakwestionowane. Jednocześnie na wniosek właściciela działki o przeznaczeniu w planie pod produkcję przemysłową zmniejszono dopuszczalne wysokości budowli i budynków od strony działek pozostających w użytkowaniu wnoszącej uwagę. Odstąpienie natomiast od uchwalenia przedmiotowego planu byłoby niezgodne z polityką gminy. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. h) Preferencje funkcjonalne terenów określone zostały na etapie sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wynikały z przeprowadzonych w analiz zapotrzebowania na nową zabudowę o różnych funkcjach, zgodnie z rozpoznanymi w nim predyspozycjami danych obszarów. Polityka ta prowadzona jest z zachowaniem zasady równoważenia interesów prywatnych i interesu wspólnoty samorządowej. Dywersyfikacja struktury gospodarki gminy w kierunku zwiększenia udziału przemysłu sprzyja tworzeniu miejsc pracy, poprawie struktury demograficznej gminy oraz zwiększaniu dochodów gminy, umożliwiającą realizację licznych zadań publicznych. Zaniechanie uchwalenia przedmiotowego planu byłoby tożsame z rezygnacją z korzyści wspólnoty samorządowej wyłącznie w celu zabezpieczenia interesu właściciela działki nr ewid. 1 w sołectwie Stara Wieś. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowy plan realizuje ustaloną politykę gminy byłoby to rażącym pogwałceniem zasad planowania przestrzennego. Uwaga bezzasadna.

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

4. Uwagi p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], wniesione ustnie do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami w dniu 23.05.2019 r:

- a) Realizacja funkcji przemysłowej zawsze będzie źródłem oddziaływania hałasowego oraz oddziaływania transportu. W związku z powyższym jest brak zgody na przeznaczenie terenu pod funkcje przemysłowe.
- b) Obszary objęte planem są w strefie ochrony konserwatorskiej.
- c) Wniosek o ujęcie jako strony w postępowaniach realizacyjnych przedsięwzięć na planowanych terenach przemysłowych.
- d) Wniosek o ujawnienie kosztów przeprowadzenia procedury sporządzenia i uchwalenia planu.

#### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Wystąpienie jakichkolwiek uciążliwości w związku z realizacją przeznaczenia danego terenu nie może być jedyną przesłanką dla zaniechania tej realizacji. Dopiero uciążliwości przekraczające obowiązujące normy mogą taką przesłankę stanowić. Przeznaczenie terenów pod funkcje produkcyjne w ustaleniach projektu planu obwarowane jest licznymi warunkami w postaci ustaleń w zakresie ochrony środowiska i ochrony zainwestowania terenów przyległych, które mają na celu dotrzymanie standardów emisji oraz redukcję zagrożeń do poziomów zgodnych z obowiązującym prawem. Plan przewiduje, że w celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych. Tym samym plan nie dopuszcza do wystąpienia ponadnormatywnych poziomów hałasu dla terenów, dla których standardy te określone są prawem. Przeznaczenie terenów ustalone w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w studium u. i k.z.p. gminy Belsk Duży i wynika z przeprowadzonych w nim analiz zapotrzebowania na nową zabudowę o różnych funkcjach, zgodnie z rozpoznanymi w nim predyspozycjami danych obszarów oraz zasadą zrównoważonego rozwoju. Polityka ta prowadzona jest z zachowaniem zasady równoważenia interesów prywatnych, interesu wspólnoty samorządowej, ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego. Zaniechanie jej prowadzenia wyłącznie w celu zabezpieczenia interesu właściciela działki nr ewid. 1 w sołectwie Stara Wieś byłoby rażącym pogwałceniem tej zasady. Uwaga bezzasadna.

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

Ad. b) Uwaga oparta na błędnych przesłankach. Strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z delegacją art. 19 ust. 3 ustawy gmina może (ale nie musi) ustanowić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem nie znajduje się w obrębie strefy konserwatorskiej ustanowionej w studium obowiązującym w dniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, ani w studium obowiązującym w dniu przedłożenia projektu planu do przyjęcia przez Radę Gminy. Strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca działki w obrębie obszaru opracowania przedmiotowego planu występowała jedynie w projekcie tego studium, ale w porozumieniu z odpowiednim organem (WKZ) została zmodyfikowana i w ostatecznej postaci nie obejmuje żadnych nieruchomości w granicach opracowania niniejszego planu. Modyfikacja zasięgu tej strefy wynika z faktu, że na etapie sporządzania studium projekt planu zawierał już

wszystkie skonkretyzowane regulacje dotyczące ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu, które były przedmiotem uzgodnienia w WKZ, zatem sam zapis o objęciu strefą konserwatorską nieruchomości pozostających w granicach opracowania planu nie wnosiłby nic w przedmiocie zasad ochrony konserwatorskiej ani ich realizacji na etapie lokalizacji i projektowania inwestycji. Uwaga bezprzedmiotowa.

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

Ad. c) Przepis art. 17 pkt 11 ustawy o pzp nie ogranicza kręgu osób prawnych i fizycznych, które mogą wnosić uwagi do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, natomiast art. 18 ust. 1 ww. ustawy mówi wprost, że uwagi do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu może wnieść każdy, kto kwestionuje przyjęte w nim rozwiązania. Procedura zbierania i rozpatrywania uwag do projektu planu nie jest regulowaną przepisami KPA procedurą administracyjną w sprawach indywidualnych, a więc nie ma też podstawy ustalania stron postępowania. Uwaga bezprzedmiotowa.

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

Ad. d) Uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Zainteresowani przedmiotową problematyką, celem uzyskania stosownych informacji w zgodzie z zasadami dostępu do informacji publicznej winni wystąpić do Wójta ze stosownym wnioskiem, na podstawie ustawy z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1429), który będzie rozpatrywany niezależnie od procedury udziału społeczeństwa w opracowaniu przedmiotowego planu. W związku z powyższym uwagę należy uznać na bezzasadną.

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

5. Uwaga p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], wniesiona ustnie do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami w dniu 23.05.2019 r:

a) Wniosek o wpisanie do regulacji planu godzin funkcjonowania źródeł hałasu.

#### **Przesłanki rozpatrzenia:**

Ad. a) Wprowadzenie do planu godzin funkcjonowania źródeł hałasu jest wykroczeniem poza zakres regulacji jakie mogą być w nim zawarte, określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi. Ze względu zatem na brak delegacji ustawowej, co do zasady zapis taki naruszałby zasady sporządzania planów miejscowych. Szczegółowy sposób funkcjonowania zakładów lokalizowanych na podstawie planu będzie przedmiotem rozstrzygnięcia administracyjnych na etapie realizacji konkretnych inwestycji. W związku z powyższym uwagę należy uznać na bezzasadną.

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

6. Uwagi p. [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dn. 19.06.2019 r.:

- a) Wprowadzenie w błąd przez wnioskodawcę planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, ponieważ działka 7/47 znajduje się w miejscowości Stara Wieś (obręb PGR Stara Wieś) nie leży w sołectwie Belsk Duży i nie jest przyległa do zakładu Ferrero.
- b) Ferrero posiada zabudowę na ok. 20ha (sołectwo Belsk Duży), rozbudowa na kolejnych 16 ha stwarza uciążliwość, nadmierny hałas (brak norm hałasu w zapisie planu), wzmożony transport, niebezpieczeństwo pożaru przy tak bliskiej zabudowie (pożar na terenie Ferrero w godzinach nocnych, kwiecień 2019 r.) oraz ograniczenie prowadzenia dotychczasowej działalności właściciela sadu, która jest jedynym źródłem utrzymania, w konsekwencji nastąpi spadek wartości działki nr 1 obręb Stara Wieś.
- c) Zbyt mała szerokość pasa zieleni za działką nr 1 (15m) i za wysoka zabudowa (40m bezpośrednio przy pasie zieleni) w związku z tym żądam zwiększenia pasa zieleni do 100m oraz zmniejszenia wysokości budynków do 18m bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.
- d) Obniżenie poziomu wód gruntowych w konsekwencji powoduje spadek produkcji na moich gruntach, które sąsiadują z działką 7/47.
- e) Nieznane oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznych na człowieka.
- f) Zwiększona emisja i kumulacja gazów cieplarnianych oraz zawiesin pyłowych, ewentualne uwalnianie się czynników chłodzących z urządzeń pogorszą jakość życia (bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych) polegając na tym, że jakakolwiek produkcja przemysłowa odbywa się 24h i ograniczy to korzystanie z mojej posesji.
- g) Mapa planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki w sołectwach Belsk Duży, Mała Wieś oraz jedną działkę w sołectwie Stara Wieś (7/47). Wskazane jest uwzględnienie pozostałych działek w sołectwie Stara Wieś (Star Wieś i Stara Wieś PGR) z uwagi na interes mieszkańców.

- h) Zmiana przeznaczenia terenów rolnych na działce nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś PGR na tereny przemysłowe z wysoką i bardzo długą zabudową obiektów przemysłowych drastycznie zmieni krajobraz pomiędzy Starą Wsią (zabudowa folwarczna), a zespołem Pałacowo-Parkowym w Małej Wsi oraz pomiędzy zabytkową aleją lipową i tzw. aleją dębową (dąb królewski). Plan nie określa jednoznacznie jak to będzie produkcja (przemysł spożywczy, produkcja filmowa, hale składowe itp.). To wszystko zaburzy przestrzeń pomiędzy ww. zabudowaniami i alejami. Należy powstrzymać się od tak drastycznych zmian.
- i) Umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli na obszarach objętych planem nie będących mieszkańcami gminy Belsk Duży nie może być argumentem dla Wójta i Rady Gminy z pominięciem interesów mieszkańców naszej gminy w tym mojego interesu, tym bardziej, że cała inwestycja ma istotny wpływ na jakość mojego życia oraz spowoduje niemożliwość korzystania przez mnie z posesji w zakresie takim, jak dotychczas, ograniczy dostęp do mojej własności. ... Uważam, że należy powstrzymać się od działań, które by wpływały na jakość życia i korzystanie z nieruchomości sąsiednich wynikające z przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- j) Zgłaszam swój udział jako strona postępowania. Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.

Ad. a) Organ sporządzający projekt planu nie jest autorem wniosku o sporządzenie tego planu i co za tym idzie, nie ma wpływu na sposób jego sformułowania. Szczegółowa informacja o zasięgu obszaru objętego palem zawarta jest natomiast w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia, w jej części graficznej (załącznik nr 1). Obszar objęty planem znajduje się w trzech obrębach: PGR Belsk Duży, PGR Stara Wieś i Ośrodek Mała Wieś. Sformułowanie "w sołectwie Belsk Duży" w tytule uchwały odnosi się wyłącznie do położenia zakładu Ferrero, a nie całego obszaru objętego opracowaniem. Uwagę zatem uznaje się za bezzasadną.

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

Ad. b) Przedmiotem planu nie jest przeznaczenie terenu dla konkretnego przedsiębiorcy, a pod określone funkcje, które mogą być realizowane przez dowolne podmioty. Przeznaczenie terenów pod funkcje produkcyjne w ustaleniach projektu planu obwarowane jest licznymi warunkami w postaci ustaleń w zakresie ochrony środowiska i ochrony zainwestowania terenów przyległych, które mają na celu dotrzymanie standardów emisji oraz redukcję zagrożeń do poziomów zgodnych z obowiązującym prawem. Dla terenów przemysłowych nie istnieją standardy ochrony akustycznej (normy hałasu). Nie jest zatem konieczne ani zasadne ich wyznaczenia. Natomiast tereny położone w sąsiedztwie, w zależności od ich użytkowania, podlegają ochronie przed nadmiernym hałasem na podstawie przepisów ogólnych. Oznacza to że, standardy ochrony akustycznej przewidziane prawem obowiązują bez względu na ustalenia przedmiotowego planu. Plan wyklucza także lokalizację zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, co obniża ryzyko pożarów, a brak skutków pożaru wymienionego w uwadze dla terenów przyległych potwierdza raczej, że sposób zagospodarowania terenów przemysłowych w gminie Belsk Duży oraz odpowiednie procedury na wypadek wystąpienia zagrożenia pożarowego minimalizują to zagrożenie w sposób odpowiedni. Ochrona przeciwpożarowa realizowana jest na podstawie przepisów odrębnych, natomiast ustalenia planu przewidują zapewnienie dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Spadek wartości nieruchomości na skutek przyjęcia planu musi zostać udowodniony na zasadach określonych w przepisach art. 36 i 37 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości przysługuje jedynie, gdy na skutek uchwalenia planu zmiany w korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Aktualnie nie znaleziono obiektywnych przesłanek, aby to stwierdzić. Składająca uwagę nie przedstawiła również żadnych argumentów popierających swoje stanowisko. W projekcie planu zastosowano rozwiązania umożliwiające użytkowanie terenów przyległych w sposób dotychczasowy oraz minimalizujące negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania na tereny przyległe. Rozwiązania te mają na celu m.in. uniknięcie wystąpienia skutków finansowych w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Uwaga bezzasadna.

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

Ad. c) Dla zmniejszenia ewentualnych skutków realizacji funkcji terenów przemysłowych od strony działki nr ewid. 1 w planie przewiduje się realizację terenu zieleni izolacyjnej (ZI) w formie pasa o długości szerokości 20 m. Dla złagodzenia efektu wyróżniania się terenów przemysłowych z krajobrazu gminy wprowadzono również zasady strefowania dopuszczalnych wysokości budynków. Zapisy te zawarte są w dwóch rozdziałach w:

*Dział II Ustalenia ogólne Rozdział 5 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, §11 ust. 4 pkt 4 cyt:*

*"4. Ustala się maksymalne wysokości:*

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;*
- 2) budowli zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren ZI – 15m*

3) pozostałych budowli: 40m."

*Dział III Ustalenia szczegółowe §18 ust. 4 pkt 4) lit. b) cyt.:*

*"b) maksymalna wysokość budynków, zastrzeżeniem przepisu § 11 ust. 4 pkt 2:*

- w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 728 – 15m,*
- w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren ZI – 15m,*
- w przypadku budynków lub części budynków o sumarycznej powierzchni rzutów nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>, stanowiących obudowy ciągów technologicznych i jednocześnie zlokalizowanych w odległości większej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren ZI – 40m;*
- w przypadku pozostałych budynków – 30m."*

Uwaga oparta na błędnych przesłankach. Poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenie ZI z 10m do 20m, a nie do 15m jak twierdzi wnosząca uwagę, zostało dokonane w ramach uwzględnienia uwagi wniesionej na skutek wyłożenia projektu planu w dniach od 16.05. do 07.06.2019 r., podobnie jak wprowadzenie ograniczenia wysokości budynków do 15 m, a pozostałych budowli do 40 m w pasie o szerokości 70 m od linii rozgraniczającej teren ZI (co daje 100m od granicy działki nr 1 w obrębie Stara Wieś), przy czym dopuszczenie wysokości 40 m dotyczy wyłącznie budynków lub części budynków o sumarycznej powierzchni rzutów nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>, stanowiących obudowy ciągów technologicznych i jednocześnie zlokalizowanych w odległości większej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren ZI. Tak ustalone wysokości zabudowy dla terenu P.1 uniemożliwią jakiegokolwiek zacienianie w sezonie wegetacyjnym upraw sadowniczych na działce nr 1 w obrębie Stara Wieś. W przedmiotowej uwadze użyto stwierdzeń *"zbyt mała szerokość"* pasa zieleni i *"za wysoka zabudowa"*. Nie podano natomiast żadnej argumentacji dla poparcia takiego twierdzenia. Przedmiotowa uwaga ma zatem charakter eskalacji żądań w stosunku do poprzednio uwzględnionej uwagi z dn. 03.01.2019 r., a w swojej warstwie merytorycznej jest bezzasadna.

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

Ad. d) Na skutek wyłożenia projektu planu w dniach od 16.05. do 07.06.2019 r. do projektu planu został dodany zapis o konieczności uwzględnienia minimalizacji zmian poziomu wód gruntowych na terenach sąsiednich przy projektowaniu zagospodarowania terenów. Domniemanie, że mimo to zagospodarowanie terenu P.1 doprowadzi do obniżenia poziomu wód gruntowych skutkującego spadkiem produkcji sadowniczej nie jest oparte na żadnych przesłankach merytorycznych. Wprawdzie w prognozie środowiskowej do projektu planu znajduje się stwierdzenie o możliwości wystąpienia takich skutków, jednakże są one uzależnione od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu P.1 i zastosowania lub zaniechania zastosowania określonych środków technicznych minimalizujących to ryzyko, zatwierdzanych i kontrolowanych przez odpowiednie organy na etapie lokalizacji i projektowania inwestycji. Zapisy prognozy były bowiem przesłanką wprowadzenia do ustaleń planu ww. wymogu zastosowania odpowiednich rozwiązań na etapie projektowania inwestycji. Nie jest natomiast zasadnym twierdzenie, że samo dopuszczenie do zainwestowania terenu P.1 spowoduje wszystkie negatywne skutki, o ryzyku których informuje prognoza środowiskowa. Przeciwnie, w przypadku prawidłowej realizacji ustaleń planu ryzyko takie zostaje zminimalizowane w stopniu niezagrażającym dotychczasowemu sposobowi użytkowania działki nr 1 w obrębie Stara Wieś. Ze względu na powyższe przedmiotową uwagę uważa się za bezzasadną.

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

Ad. e) Zapisy planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć związanych z ponadnormatywnym oddziaływaniem na tereny sąsiednie. Dotyczy to również inwestycji polegających na realizacji elektrowni fotowoltaicznych, dla których obowiązujące przepisy prawa nie przewidują jakichkolwiek norm emisyjnych. Subiektywne podejrzenie lub przeświadczenie o istnieniu nieznanego dotąd nauce oddziaływania elektrowni fotowoltaicznej na człowieka nie może być podstawą do wprowadzania ograniczeń w wykonywaniu prawa własności terenów. Instalacje fotowoltaiczne nie wykazują oddziaływania na środowisko mogącego mieć wpływ na zdrowie ludzi, są natomiast powszechnie stosowanym rozwiązaniem także w przypadku zabudowy mieszkaniowej lub użytku publicznego. Tym bardziej nie jest możliwy wpływ instalacji realizowanych na terenach zabudowy przemysłowej na zdrowie ludzi mieszkających lub pracujących na działce nr ewid. 1, oddzielonej od tych terenów pasem zieleni izolacyjne. Uwagę należy zatem uznać za bezzasadną.

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

Ad. f) Poziom dopuszczalnych zanieczyszczeń w powietrzu, w tym gazów cieplarnianych czy pyłów zawieszonych określony jest w przepisach odrębnych. Jednocześnie plan nie przewiduje możliwości wystąpienia ponadnormatywnych oddziaływań związanych z zanieczyszczeniami powietrza wprowadzając następujący zapis §8 ust. 5 *"W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że zlokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych."* Uwaga opiera się na niczym nieuzasadnionym domniemaniu, że planowana

inwestycja wiązać się będzie ze „zwiększoną emisją i kumulacją gazów cieplarnianych i zawiesin pyłowych”, a także „uwalnianiem się czynników chłodzących”. Wskazać należy, że plan nie przesądza o konkretnych funkcjach ani odpowiednich rozwiązaniach technicznych, na podstawie znajomości których można by domniemywać o tego rodzaju efektach ani o ich skali. W projekcie planu zastosowano natomiast rozwiązania umożliwiające użytkowanie terenów przyległych w sposób dotychczasowy oraz minimalizujące negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania na tereny przyległe, a także zapewniające zachowanie obowiązujących norm w zakresie wszelkiego rodzaju emisji. Tereny przemysłowe projektowane w planie zostały odizolowane od przedmiotowej działki nr ewid. 1 za pomocą pasa dzieleni izolacyjnej, zatem nie ma bezpośredniego sąsiedztwa tej działki i ww. terenów przemysłowych. Ponadto wskazać należy, że przedmiotowa nieruchomość zagospodarowana jest zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi, zlokalizowanymi w odległości nie mniejszej niż 120 m od linii rozgraniczającej teren P.1 od strony tej nieruchomości, który zlokalizowany jest na północ od tej nieruchomości. Sytuacja ta, wraz z zastosowanymi w ustaleniach planu ograniczeniami w zainwestowaniu oraz wymogami w zakresie ochrony środowiska praktycznie uniemożliwia wpływ realizacji planowanego zagospodarowania na przedmiotową nieruchomość, który mógłby powodować ograniczenie w jej dotychczasowym sposobie użytkowania. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. g) Granice obszaru objętego planem określone są w uchwale o przyłączeniu do sporządzenia planu. Zakładając, że ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie realizowanych na terenach wyznaczonych, jako przemysłowe zamkną się w ich granicach, nie istnieją przesłanki o rozszerzeniu samego obszaru objętego planem. Obrzeże obszaru objętego planem uwidocznione na mapie stanowiącej podkład rysunku planu jest wystarczające dla umożliwienia jednoznacznej lokalizacji terenów objętych ustaleniami planu w odniesieniu do nieruchomości sąsiednich. Powiększenie zasięgu mapy podkładowej nie ma żadnego znaczenia dla samych regulacji planu, w tym regulacji zabezpieczających tereny przyległe do obszaru objętego planem przed niekorzystnym oddziaływaniem projektowanego zagospodarowania. Zagadnienia te są natomiast przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu. Zasięg obszaru uwidocznionego na mapie podkładowej w niczym nie dotyczy także interesu mieszkańców. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. h) Tereny przemysłowe przewidziane projektem planu zlokalizowane są poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, ustanowionego rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, w którym cele związane z ochroną krajobrazu mogą zostać uznane za nadrzędne wobec innych potrzeb uwzględnianych w planowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu zawiera rozwiązania nakierowane na ochronę wartości krajobrazowych, o których mowa w uwadze, w tym: ustalenia w zakresie stosowania zieleni izolującej tereny przemysłowe, ustalenia w zakresie ochrony alei lipowej zlokalizowanej w obrębie obszaru objętego planem, utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenu PR.1 i PR.2 w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworsko parkowego części alei dębowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, po jego zachodniej stronie. W ramach procedury sporządzenia plan podlegał uzgodnieniu zarówno z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkim Konserwatorem Ochrony Zabytków. Przyjęte w planie rozwiązania w zakresie ochrony krajobrazu w tym, ochrony krajobrazu zabytków i obiektów zabytkowych, nie zostały zakwestionowane. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. i) Przeznaczenie terenów ustalone w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w studium u. i k.z.p. gminy Belsk Duży i wynika z przeprowadzonych w nim analiz zapotrzebowania na nową zabudowę o różnych funkcjach, zgodnie z rozpoznanymi w nim predyspozycjami danych obszarów. Polityka ta prowadzona jest z zachowaniem zasady równowagi interesów prywatnych i interesu wspólnoty samorządowej. Zaniechanie jej prowadzenia wyłącznie w celu zabezpieczenia interesu właścicieli działki nr ewid. 1 w sołectwie Stara Wieś byłoby rażącym pogwałceniem tej zasady. Wskazać należy, że przedmiotowej uwadze nie przedstawiono podstaw prawnych, ani przekonujących argumentów merytorycznych na potwierdzenie tezy, że uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje istotne ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z działki ewid. nr 1, co miałooby być przeciwwagą dla interesu wspólnoty samorządowej czy właścicieli nieruchomości na obszarze objętym planem. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

Ad. j) Przepis art. 17 pkt 11 ustawy o pzp nie ogranicza kręgu osób prawnych i fizycznych, które mogą wnosić uwagi do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, natomiast art. 18 ust. 1 ww. ustawy mówi wprost, że uwagi do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu może wnieść każdy, kto

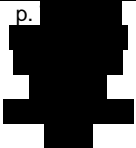
kwestionuje przyjęte w nim rozwiązania. Procedura zbierania i rozpatrywania uwag do projektu planu nie jest regulowaną przepisami KPA procedurą administracyjną w sprawach indywidualnych, a więc nie ma też podstawy ustalania stron postępowania. Uwaga bezprzedmiotowa.

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

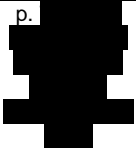
Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Radę Gminy zawiera tabela nr 1.

**Tabela nr 1: WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży  
- etap I**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XIV/103/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Uwagi wniesione ustnie do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami w dniu 05.12.2018 r.</b>										
1	05.12.2018	p. 	Błędnie określono teren objęty opracowaniem w tytule uchwał o przystąpieniu i uchwale o zmianie uchwały.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Na skutek zmiany przeznaczenia na tereny przemysłowe wartość terenów położonych na południe od terenów przemysłowych działki nr 1 ulegnie znacznemu obniżeniu wartości, utrudnieni to prowadzenie dotychczasowej działalności rolniczej i pogorsza warunki życia.	dz. nr ewid. 1 obręb Stara Wieś (poza obszarem objętym opracowaniem)	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Wniosek o wprowadzenie w planie zakazu poszerzenia pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 728.	dz. nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś	§21 ust. 1 Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1</b> i <b>P.2</b> . ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleń izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Wniosek o dookreślenie rodzaju produkcji przemysłowych możliwych do realizacji na terenach PU.1 i PU.2.	dz. nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś	§21 ust. 1 Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1</b> i <b>P.2</b> . ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające:	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

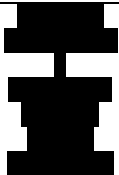
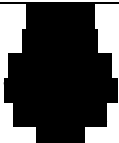
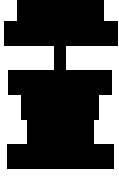


					a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleń izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.					
			Wniosek o wykreślenie z zapisów planu dla terenów PU.1 i PU.2 realizacji siłowni wiatrowych o mocy poniżej 100kV.	dz. nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś	\$21 ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: ... 2) przeznaczenie uzupełniające: ... c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
<b>Uwagi wniesione na piśmie w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (do dnia 03.01.2019 r.)</b>										
2	03.01.2019	p. 	Uchwała Rady Gminy nr XXII/19/2016 z dnia 23 września 2016 r. jest uchwałą wcześniejszą od uchwały z dn. 27 marca 2017 r. w sprawie mpzp dla terenów przyległych do zakładu „Ferrero” w sołectwie Belsk. Biorąc pod uwagę zakres i hierarchię sprawy może dojść do zatwierdzenia planu niezgodnego z planem zagospodarowania gminy.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Obecnie opracowane studium uwarunkowań jest dokumentem wiążącym dla mpzp dla gminy, natomiast plan zagospodarowania w sołectwie Belsk opracowany jest na podstawie starego studium, które w wielu zapisach jest niezgodne nowym, znacznie szerszym i posiadającym nowe zapisy, np. sprawa biogazowni i ich lokalizacji, czy wyznaczenie stref do zabudowy jednorodzinnej, a więc przyjęcie planu zagospodarowania dla sołectwa Belsk wykluczy z korzystania nowych zapisów studium mieszkańców Starej Wsi.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Analizując uwagi 1 i 2 wnoszę o wstrzymanie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Belsk, a uchwalić plan dla całej gminy Belsk, opracowany na podstawie nowo opracowanego studium uwarunkowań po jego przyjęciu przez Radę Gminy.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Proszę o ostateczną decyzję administracyjną, czy tzw. aleja lipowa jest drogą czy też działką geodezyjną ponieważ ta sprawa jest przez pracownika Urzędu Gminy i projektanta	dz. nr ewid. 14/4 obręb Stara Wieś	\$14 ust. 1 Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi KDW.1 i KDW.2. ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

planu różnie wyjaśniana.		funkcja: w przypadku drogi KDW.1 – pieszo-rowerowy ciąg komunikacyjny (w części wchodzącej w skład zabytkowej alei lipowej) oraz droga dojazdowa do terenów przemysłowych (w części zlokalizowanej poza ww. aleją, na odcinku 30 m od drogi wojewódzkiej nr 725), w przypadku drogi KDW.2 – droga dojazdowa do gruntów rolnych;				
Zapis mpzp „w sołectwie Belsk” jest niezgodny ze stanem faktycznym gdyż w rzeczywistości obejmuje obszar 3 razy większy z sołectwami Stara Wieś co wpływa myląc dla osób i instytucji nadzorujących procesy tworzenia prawa i jest manipulacją techniczną.	Obszar objęty opracowaniem.	§1 ust. 2 Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży 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 z późniejszymi zmianami.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
Przeznaczenie gruntów klas wyższych niż IV na cele przemysłowe jest niezgodne z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W czasie opracowania planu doszło do obniżenia klas gleb objętych planem przy biernej postawie administracji gminnej, np. nie wystąpiono z wnioskiem o niezatwierdzenie zmiany klasyfikacji gleb.	dz. nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś	§19 ust. 1 Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami <b>PR.1</b> i <b>PR.2</b> . ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: a) pola uprawne i sady, b) łąki i pastwiska, c) uprawy szklarniowe; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych, b) wody powierzchniowe śródlądowe, c) zieleń nieurządzona,	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
Uchwalenie planu zagospodarowania sołectwa Belsk spowoduje wzrost hałasu, zwiększenie poboru wody, obniżenie poziomu wód gruntowych dla sąsiednich posesji, wzrost zapylenia, a więc pogorszy jakość środowiska.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
Proponowany mpzp w istotny sposób narusza zapisy ustawy krajobrazowej.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
Wnoszę o zachowanie gruntów obrębu Stara Wieś i obrębu PGR Stara Wieś jako użytków rolnych.	dz. nr ewid. 7/47, 13/2, 13/3 i 13/4 obręb Stara Wieś	§21 ust. 1 Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1</b> i <b>P.2</b> . ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona

					towarzyszącymi); b) zielen izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.					
3	03.01.2019	p. [REDACTED]	Wprowadzenie w błąd przez wnioskodawcę planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, ponieważ działka 7/47 znajduje się w miejscowości Stara Wieś (obręb PGR Stara Wieś) nie leży w sołectwie Belsk Duży i nie jest przyległa do zakładu Ferrero.	Obszar objęty opracowaniem.	§1 ust. 2 Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXV/II/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży 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 z późniejszymi zmianami.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Ferrero posiada zabudowę na ok. 20ha (sołectwo Belsk Duży), rozbudowa na kolejnych 16 ha stwarza uciążliwość dla sąsiadującej dz. nr 1 Stara Wieś. Uciążliwość to nadmierny hałas, wzmożony transport, niebezpieczeństwo pożaru przy tak bliskiej zabudowie oraz ograniczenie prowadzenia dotychczasowej działalności.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Spadek wartości działki nr 1 Stara Wieś.	Obszar objęty opracowaniem.	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Nieznane oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznych na człowieka.	dz. nr ewid. 1 obręb Stara Wieś (poza obszarem objętym opracowaniem)	§17 ust. 8 pkt 2 do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku elektrowni wiatrowych dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie mikroinstalacji §21 ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: ... 2) przeznaczenie uzupełniające: ... c) elektroenergetyka OZE. ust. 3 pkt 4 zakazuje się lokalizacji: ... b) elektrowni wiatrowych – o mocy przekraczającej 40kW;	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Pogorszenie się jakości życia (bezpośrednie sąsiedztwo terenów)	dz. nr ewid. 1 obręb Stara Wieś (poza	§21 ust. 1 Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1</b> i <b>P.2</b> .	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

[illegible]

w dniu 23.05.2019 r.									
4	23.05.2019		Realizacja funkcji przemysłowej zawsze będzie źródłem oddziaływania hałasowego oraz oddziaływania transportu. W związku z powyższym jest brak zgody na przeznaczenie terenu pod funkcje przemysłowe.	tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P	1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleń izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Obszary objęte planem są w strefie ochrony konserwatorskiej.	obszar objęty planem	Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej §9	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Wniosek o ujęcie jako strony w postępowaniach realizacyjnych przedsięwzięć na planowanych terenach przemysłowych.	nie dotyczy	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
			Wniosek o ujawnienie kosztów przeprowadzenia procedury sporządzenia i uchwalenia planu.	nie dotyczy	Nie dotyczy	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
5	23.05.2019		Wniosek o wpisanie do regulacji planu godzin funkcjonowania źródeł hałasu	tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P	Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu §8	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona
Uwagi wniesione na piśmie w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (do dnia 24.06.2019 r.)									
6	24.06.2019		Wprowadzenie w błąd przez wnioskodawcę planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, ponieważ działka 7/47 znajduje się w miejscowości Stara Wieś (obręb PGR Stara Wieś) nie leży w sołectwie Belsk Duży i nie jest przyległa do zakładu Ferrero.	Obszar objęty opracowaniem.	§ 1 ust. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży 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 z późniejszymi zmianami.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona

			Ferrero posiada zabudowę na ok. 20ha (sołectwo Belsk Duży), rozbudowa na kolejnych 16 ha stwarza uciążliwość, nadmierny hałas (brak norm hałasu w zapisie planu), wzmożony transport, niebezpieczeństwo pożaru przy tak bliskiej zabudowie (pożar na terenie Ferrero w godzinach nocnych, kwiecień 2019 r.) oraz ograniczenie prowadzenia dotychczasowej działalności właściciela sadu, która jest jedynym źródłem utrzymania, w konsekwencji nastąpi spadek wartości działki nr 1 obręb Stara Wieś.	Tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P.	§ 18 ust. 1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1 i P.2.</b> ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleni izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Zbyt mała szerokość pasa zieleni za działką nr 1 (15m) i za wysoka zabudowa (40m bezpośrednio przy pasie zieleni) w związku z tym żądam zwiększenia pasa zieleni do 100m oraz zmniejszenia wysokości budynków do 18m bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.	Teren zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI.	Ustalenia graficzne planu w zakresie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Obniżenie poziomu wód gruntowych w konsekwencji powoduje spadek produkcji na moich gruntach, które sąsiadują z działką 7/47.	Działka nr ewid. 7/47.	§ 18 ust. 1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1 i P.2.</b> ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleni izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Nieznane oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznych na człowieka.	Tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P.	§ 18 ust. 1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1 i P.2.</b> ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: (...) 2) przeznaczenie uzupełniające: (...); c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

			Zwiększona emisja i kumulacja gazów cieplarnianych oraz zawiesin pyłowych, ewentualne uwalnianie się czynników chłodzących z urządzeń pogorszą jakość życia (bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych) polegając na tym, że jakakolwiek produkcja przemysłowa odbywa się 24h i ograniczy to korzystanie z mojej posesji.	Tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P.	§ 18 ust. 1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1 i P.2.</b> ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleni izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Mapa planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki w sołectwach Belsk Duży, Mała Wieś oraz jedną działkę w sołectwie Stara Wieś (7/47). Wskazane jest uwzględnienie pozostałych działek w sołectwie Stara Wieś (Star Wieś i Stara Wieś PGR) z uwagi na interes mieszkańców.	Brak.	Nie dotyczy.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			Zmiana przeznaczenia terenów rolnych na działce nr ewid. 7/47 obręb Stara Wieś PGR na tereny przemysłowe z wysoką i bardzo długą zabudową obiektów przemysłowych drastycznie zmieni krajobraz pomiędzy Starą Wsią (zabudowa folwarczna), a zespołem Pałacowo-Parkowym w Małej Wsi oraz pomiędzy zabytkową aleją lipową i tzw. aleją dębową (dąb królewski). Plan nie określa jednoznacznie jak to będzie produkcja (przemysł spożywczy, produkcja filmowa, hale składowe itp.). To wszystko zaburzy przestrzeń pomiędzy ww. zabudowaniami i alejami. Należy powstrzymać się od tak drastycznych zmian.	Tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P.	§ 18 ust. 1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1 i P.2.</b> ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi); b) zieleni izolacyjna; c) elektroenergetyka OZE.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

			<p>Umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli na obszarach objętych planem nie będących mieszkańcami gminy Belsk Duży nie może być argumentem dla Wójta i Rady Gminy z pominięciem interesów mieszkańców naszej gminy w tym mojego interesu, tym bardziej, że cała inwestycja ma istotny wpływ na jakość mojego życia oraz spowoduje niemożliwość korzystania przez mnie z posesji w zakresie takim, jak dotychczas, ograniczy dostęp do mojej własności. ... Uważam, że należy powstrzymać się od działań, które by wpływały na jakość życia i korzystanie z nieruchomości sąsiednich wynikające z przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.</p>	<p>Tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P.</p>	<p>§ 18 ust. 1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: <b>P.1 i P.2.</b>  ust. 2 Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:  1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi),  2) przeznaczenie uzupełniające:  a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi);  b) zieleni izolacyjna;  c) elektroenergetyka OZE.</p>	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	
			<p>Zgłaszam swój udział jako strona postępowania. Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.</p>	Brak.	Nie dotyczy.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	



**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XIV/103/2019  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 30 grudnia 2019 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Belsk Duży rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

**§1**

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

**§2**

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