

**ZAŁĄCZNIK NR 4**  
**DO UCHWAŁY NR XXXIII/228/2021**  
**RADY GMINY BELSK DUŻY**  
**Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2021 r.**

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

Uwagi do projektu studium zostały wniesione na piśmie, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu (do dnia 09.08.2021 r.) oraz ustnie do protokołu, w trakcie zorganizowanej w dniu 05.07.2021 r. dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium. Spośród nich, uwagi p. wniesiona ustnie do protokołu, została przez Wójta Gminy Belsk Duży uwzględniona w całości. Pozostałe uwagi nie zostały przez Wójta uwzględnione. Wykaz uwag nieuwzględnionych przez Wójta wraz określeniem nieruchomości lub obszarów, których uwagi dotyczą, zawiera tabela nr 1. Ich treść i przesłanki rozpatrzenia opisane zostały poniżej, jako podstawa do ich odrzucenia przez Radę Gminy.

1. Uwagi p. Belsk Duży:  
„W związku z opracowaną dokumentacją na powiększenie obszaru zabudowy dla zakładu "Ferrero" na terenie sołectwa Stara Wieś stwierdzam, co następuje:

- a) Poprzedni właściciel w celu osiągnięcia swojego celu finansowego przed zbyciem nieruchomości rzecz zakładu "Ferrero" dokonał najpierw nawożenia piasku na część nieruchomości, a następnie dokonał przeklasyfikowania gleby o jedną klasę bonitacyjną niżej by otrzymać zgodę na uznanie gruntów rolnych za przemysłowy teren. Nadto wójt wystąpił do ministra rolnictwa o uznanie tych terenów z przeznaczeniem na cele pod zabudowę przemysłową bez należytego zbadania sprawy.
- b) Uwagi moje odnośnie studium uwarunkowań w pierwszej wersji zostały nieuwzględnione, ale w ciągu około 1 roku od jego przejścia dokonano trzykrotnej jego zmiany, a więc zawierało ono szereg błędów, co wskazuje na brak (perspektywicznego?) widzenia rozwoju gminy.
- c) Gmina nie posiadając zatwierdzonej strategii rozwoju oraz lokalnych przepisów odnośnie ustawy "krajobrazowej" narusza obowiązujące normy prawne.
- d) Podane wyżej moje uwagi wskazują na brak profesjonalnego podejścia do rozstrzygnięcia administracyjnego w działalności wójta oraz związanych z tym nieuzasadnionych wydatków finansowych.

**Przesłanki rozpatrzenia uwag:**

Ad. a): Przedmiotem planowanej zmiany studium jest zaktualizowanie przebiegu projektowanej sieci elektroenergetycznej 110 kV. Jak wynika z części graficznej i tekstowej zmiany studium, w wyniku jej przyjęcia zasięg terenów przeznaczonych pod funkcję produkcyjno-magazynową nie ulega zmianie. Badanie okoliczności i zasadności zmian klasyfikacji gruntów nie jest przedmiotem procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Częścią tejże procedury nie jest również uzyskiwanie na wniosek wójta od ministra rolnictwa zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie rolne. Wynika to wprost z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) *"przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, (...), dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym"*.

Uwagę należy zatem uznać za bezprzedmiotową.

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

Ad. b): Uwaga opiera się na błędnych podstawach w zakresie stanu faktycznego. Do chwili przedłożenia radzie niniejszej uchwały w sprawie zmiany studium, żadne inne zmiany obowiązującego dokumentu studium z 2019 r. nie zostały przez Radę Gminy przyjęte. Rada Gminy przystąpiła w prawdzie do sporządzania innych zmian studium, ale zmiany te nie wiążą się z celami zmiany niniejszej ani harmonogramem realizacji inwestycji, z powodu której zmiana ta jest przeprowadzana. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia kolejnych zmian studium nie jest przedmiotem procedury, w ramach której dokonywana jest niniejsza zmiana. Nieuzasadnione jest też twierdzenie, że konieczność zmiany studium wynika z popełnienia błędów przy sporządzaniu pierwotnej wersji dokumentu ani braku perspektywicznego widzenia rozwoju gminy. Przedmiotowa zmiana studium wynika z konieczności zmiany planowanego przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV, dokonanej przez odpowiedniego zarządcę sieci, a nie przez gminę. Konieczność przeprowadzenia tejże zmiany nie była do przewidzenia w momencie sporządzania pierwotnej wersji dokumentu, a jej realizacja nie należy do zadań własnych gminy. Uwagę uznaje się zatem za bezpodstawną.

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

Ad. c): Aktualnie dla gminy obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Belsk Duży na lata 2019 - 2023 przejęta została uchwała nr X/73/2019 Rady Gminy z dnia 19.09.2019 r. Na skutek uwzględnienie uwagi złożonej podczas dyskusji publicznej, przedmiotowa zmiana studium uwzględnia zapisy ww. strategii. W tej części uwagę uznać należy za bezprzedmiotową.

Trudno natomiast stwierdzić, do jakich „lokalnych przepisów ustawy krajobrazowej” odnosi się uwaga. Uwaga nie wskazuje konkretnych naruszeń obowiązującego prawa w zakresie ochrony krajobrazu ani konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, które miałyby być efektem takich naruszeń. Problematyka regulowana ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu nie jest przedmiotem ustaleń projektu zmiany studium głównie z powodu braku przeprowadzenia w województwie mazowieckim audytu krajobrazowego oraz niewyznaczenia krajobrazów priorytetowych, które winny być uwzględniane w projekcie studium. Wskazać zatem należy, że wszelkie materiały planistyczne niezbędne do sporządzenia zmiany studium zostały w nim uwzględnione. W tej części uwagę uznać natomiast należy za bezpodstawną.

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

Ad. d): Przedmiotowa zmiana studium wynika ze zmiany lokalizacji przedsięwzięcia, którego operatorem nie są organy administracji gminnej. Realizacja linii wysokiego napięcia jest inwestycją celu publicznego ważną z punktu widzenia lokalnego oraz regionalnego. Wydatki związane z jego realizacją są zatem pokrywane przez odpowiedniego operatora, a nie przez budżet gminy. Uwaga jest zatem bezprzedmiotowa.

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

2. Uwagi p.

Belsk Duży:

- a) „Powiększenie zabudowy produkcyjno-magazynowej o 100% dla Ferrero spowoduje obniżenie poziomu wód gruntowych, wzmożony pobór wody oraz zalanie mojej działki (spływanie wód opadowych z hal produkcyjnych, parkingu, modernizacji drogi, istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny inwestora itp.).
- b) Zabudowa przemysłowa i magazynowa będzie kolidowała z dwoma zabytkami alejami tj. dębową i lipową (Senatorówka).
- c) Brak norm hałasu dla Ferrero.
- d) Dopuszczenie zabudowy magazynowej na terenach o funkcji mieszanej tj. produkcyjno-usługowej.
- e) W/w moje uwagi są zasadne do co istniejącej sytuacji i co najważniejsze poparte prognozą oddziaływania na środowisko opracowaną przez p. Paulinę Jamkę.

- f) Tak wielka powierzchnia przemysłowa w bezpośrednim sąsiedztwie z moją działką uniemożliwi mi zamieszkiwanie z rodziną i godne życie.
- g) Mam nadzieję, iż będą rzetelne opracowania, a nie kolejne dopasowywania studium i planów dla właściciela gruntów i inwestora, którzy to mają w tym interes ekonomiczny, natomiast mieszkańcy są pomijani i pozostawieni sami sobie.
- h) Proszę o uwzględnienie mnie jako strony w postępowaniu, ponieważ mam w tym interes prawny.”

**Przesłanki rozpatrzenia uwag:**

Ad. a): Celem przedmiotowej zmiany studium jest wyznaczenie przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. W ramach zmiany studium nie wyznacza się natomiast nowych terenów produkcyjno-magazynowych. Wymienione w uwadze oddziaływania w opisywanym zakresie i natężeniu nie wystąpią natomiast na skutek realizacji przedsięwzięcia przewidzianego zmianą studium. Wynika to z samej specyfiki inwestycji. Utwardzeniu i wybetonowaniu ulegną jedynie podstawy konstrukcji wsporczej linii. Uwagę uznaje się za bezzasadną.

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

Ad. b): Jak stwierdzono powyżej, zasięg terenów przemysłowo-magazynowych nie jest przedmiotem niniejszej zmiany studium, a zatem nie zmieni się wraz z jej przyjęciem. Planowany przebieg linii wysokiego napięcia przecina jednak wspomnianą w uwadze aleję dębową. Ocena kolizyjności inwestycji z tą aleją została dokonana w prognozie oddziaływania na środowisko. Jednocześnie należy zauważyć, iż przedmiotowa aleja nie jest objęta żadną formą ochrony na podstawie przepisów o ochronie zabytków. Podlega natomiast ochronie na podstawie ustaleń gminnych dokumentów planistycznych, w zakresie uszczegółowionym w odpowiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Ad. c): Standardy ochrony akustycznej, w zależności od rodzaju terenu określone są prawem powszechnym (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia z 14.06.2007 r. rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2012 poz. 1109 z późn. zm.)). Różnią się w zależności od rodzaju terenu w podziale na:

- pod zabudowę mieszkaniową,
- pod szpitale i domy pomocy społecznej,
- pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- na cele uzdrowiskowe,
- na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Tereny wokół zakładu podlegają zatem ochronie akustycznej zgodnie z powyższymi zasadami. Standardy ochrony akustycznej nie są natomiast w przepisach obowiązującego prawa określone dla terenów o funkcji przemysłowej.

W tym kontekście ponownie należy wskazać, iż przedmiotem zmiany studium jest aktualizacja przebiegu planowanej sieci elektroenergetycznej WN. Przypisywanie standardów ochrony akustycznej do poszczególnych terenów wykracza zatem poza zakres niniejszej zmiany jak i w ogóle regulacji jakie mogą być przedmiotem ustaleń studium. Uwagę niniejszą uznaje się zatem za bezprzedmiotową.

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

Ad. d): Zmiana studium nie dotyczy wyznaczania nowych terenów pod zabudowę ani magazynową ani produkcyjno-usługową. W żaden sposób niemodyfikowane są także zapisy dotyczące zasad lokalizacji zabudowy na terenach o funkcji mieszanej. Uwagę niniejszą uznaje się zatem za bezprzedmiotową.

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

Ad. e): Jak wykazano we wcześniejszych punktach, złożone uwagi należało uznać za bezpodstawnie lub bezzasadne. W większości nie dotyczą przedmiotu zmiany studium. Jednocześnie wskazać należy, iż istnienie samej możliwości oddziaływania planowanego zainwestowania, analizowanej w prognozie oddziaływania na środowisko, nie skutkuje jeszcze koniecznością zaniechania jego realizacji. Dopiero oddziaływanie o skali ponadnormatywnej przesądza o odrzuceniu planowanego sposobu zainwestowania. Z uwagi na powyższe uwagę odrzuca się jako bezpodstawną.

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

Ad. f): Przedmiotem zmiany studium nie jest powiększanie terenów przemysłowych. Jednocześnie samo sąsiedztwo terenów przemysłowych, co do zasady nie czyni terenów przyległych niemożliwych do zamieszkania.

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

Ad. g): Wszelkie opracowania niezbędne do przedmiotowej zmiany studium wykonywane są przez specjalistów posiadających odpowiednie uprawnienia. Rzetelność i wiarygodność ich treści jest również poddana ocenie w trakcie opiniowania i uzgadniania dokumentu z odpowiednimi organami, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Warszawie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grójcu.

Zgodnie z aktualnymi wymogami prawa, gmina zapewnia udział społeczeństwa w tworzeniu aktów prawnych.

Wskazać także należy, że przedmiotem niniejszej zmiany jest realizacja interesu publicznego w postaci infrastruktury elektroenergetycznej, a nie interesu prywatnego właścicieli gruntów i inwestorów.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwagę uznać należy za bezpodstawną.

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

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

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

### 3. Uwaga p.

Warszawa:

„Jako współwłaścicielka działki położonej w Rębowoli nr 46, województwo mazowieckie, powiat grójecki, jednostka ewidencyjna 140601\_2 Belsk Duży, obręb 00019 Rębowola, jednostka rejestrowa: G.29, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu prowadzi księgę wieczystą o nr KW RA1G/3119/2, zgłaszam uwagę do projektu studium uwarunkowań i kierunku zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży wyłożonego do wglądu w dniach 24.06.-16.07.2021 r.

Projekt studium w aktualnym kształcie narusza przede wszystkim art. 1 ust. 2 pkt 7 PlanZagospU w związku z art. 140 Kodeksu cywilnego poprzez nieuwzględnienie przy uchwalaniu Studium mojego prawa własności - istotnie je ograniczając w zakresie obejmującym ponad 1/2 nieruchomości, a tym samym spowoduje powstanie szkody oraz prawa do dochodzenia roszczeń od Gminy Belsk Duży.

#### Uzasadnienie

W załączniku graficznym nr 2 „kierunki rozwoju” oznaczono, iż przez środek mojej niewielkiej działki (2500m<sup>2</sup>) będą przebiegały dwie strefy ochronne przewodów energetycznych projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Ferrero-Błędów. W związku z tym, że planuję w tym miejscu budowę budynku mieszkalnego, ma to dla mnie kluczowe znaczenie. Takie wyłączenie środkowej części nieruchomości, biorąc pod uwagę jej trójkątny kształt, spowoduje, że nie będę mogła

z niej korzystać tak jak w dotychczasowym czasie oraz uniemożliwi mi zmianę jej przeznaczenia w przyszłości. Niewątpliwie taki kształt studium wpłynie na sam projekt budynku, jak i możliwości jego posadowienia. Jednocześnie nawet jeżeli zostanie on posadowiony tuż przy drodze, zabudowanie dalszej części działki będzie niemożliwe. Aktualnie znajduje się tam sad, jednak wobec położenia w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej 725, jest to znakomity punkt jeśli chodzi o dojazd do Belska Dużego i Grójca. W sąsiedztwie znajdują się również budynki mieszkalne, wobec czego bez problemu otrzymałam zapewnienia o przyłączeniu mediów. Nadmienię, że od wielu miesięcy próbuję uzyskać zgodę od przedsiębiorstwa przesyłowego będącego beneficjentem postanowień prezentowanego projektu, na posadowienie słupa na końcu mojej działki lub poza nią. Niestety spotyka się to z nieustanną odmową projektanta, mimo zgłoszenia dokonanego już we wrześniu 2020 r., czyli jeszcze na etapie wstępnych konsultacji. Wobec tego oraz zaprezentowanego projektu w przyszłości po mojej stronie powstanie roszczenie o odszkodowanie przede wszystkim wobec gminy Belsk Duży. Ustalenie tak szerokiego wyłączenia na mojej działce jednocześnie wpłynie na jej wartość, gdybym zdecydowała się na sprzedaż, wobec braku możliwości zrealizowania moich planów. Możliwe, że przez postanowienia planu nie byłoby możliwe znalezienie potencjalnego kupcy, co z kolei mogłoby doprowadzić również do żądania jej wykupu przez gminę Belsk Duży.

Tym samym, biorąc pod uwagę aktualny kształt projektu, wnoszę o uwzględnienie mojej uwagi i przesunięcia strefy ochronnej przewodów elektrycznych projektowanej linii napowietrznej w skrajną część mojej nieruchomości, tak by ograniczenia miały mniejszy wpływ na moje prawo własności.”

#### **Przesłanki rozpatrzenia uwagi:**

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o pzp studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego. Jest to akt kierownictwa wewnętrznego, który wiąże wyłącznie organy gminy w ramach realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie stanowi źródła praw i obowiązków podmiotów zewnętrznych w stosunku do gminy, a w szczególności nie wywołuje samodzielnie skutków prawnych. Domaganie się odszkodowania w związku z ustaleniami przedmiotowej zmiany studium nie posiada zatem podstawy prawnej. Dokument studium nie rozstrzyga bowiem ostatecznie o sposobie zagospodarowania nieruchomości. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawarte zostaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zasadność odszkodowania może być rozpatrywana jedynie po uchwaleniu takiego planu, na skutek zastosowania art. 36 ust. 1 ustawy o pzp, przy czym skuteczność roszczeń może być stwierdzona jedynie w przypadku gdy korzystanie z nieruchomości (lub jej części) w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub ograniczone.

Przez nieruchomość, o której mowa w uwadze, istotnie przebiegają dwie trasy linii elektroenergetycznej uwidocznione na ujednoliconym rysunku studium. Przy czym jedna z nich, zlokalizowana poza obszarem zmiany studium, jest nieaktualna i nie będzie realizowana. Nie została jednak usunięta z ujednoliconego rysunku studium wyłącznie ze względu na fakt pozostawiania poza obszarem objętym tą zmianą na podstawie uchwały inicjującej procedurę planistyczną zmiany studium. Skoro jednak zdezaktualizowany przebieg linii nie będzie przedmiotem dalszych działań planistycznych i realizacyjnych w przedmiocie budowy tej linii, to nie wystąpią też żadne skutki prawne jego obecności w ujednoliconym dokumencie studium. Przebieg ten zostanie natomiast usunięty w dokumencie całościowej, obejmującej cały obszar gminy aktualizacji studium, do którego gmina Belsk Duży przystąpiła na podstawie uchwały nr XXVIII/202/2021 z dn. 17 marca 2021 r.

Należy zaznaczyć, iż obszar objęty przedmiotową zmianą studium jest potraktowany nadmiarowo w stosunku do terenów projektowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną wraz pasem technologicznym. Ograniczenia w zainwestowaniu ustanowione w planie miejscowym będą zatem dotyczyć jeszcze mniejszego fragmentu działki nr ewid. 46 niż ten, który objęty jest zmianą studium.

W aktualnym stanie prawnym działka nr ewid. 46 w miejscowości Rębowola posiada użytkowanie rolnicze i nie jest zabudowana ani uzbrojona. W trakcie procedowania jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie

zagrodowej na części tej działki, która to część zlokalizowana jest poza obszarem objętym projektem planu miejscowego dla przedmiotowej linii elektroenergetycznej. Projekt ww. decyzji potwierdza możliwość postulowanego przez wnioskodawcę zainwestowania przy uwzględnieniu planowanego przebiegu linii WN oraz zasięgu związanego z nią pasa technologicznego. Istnieje zatem możliwość zainwestowania nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu rezerwy terenu dla przeprowadzenia planowanej inwestycji celu publicznego, na zasadach określonych w sporządzanym aktualnie planie miejscowym.

Ze względu na powyższe uwagę należy uznać za bezzasadną.

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

4. Uwaga p.

Warszawa:

„W związku z planami złożenia wniosku o decyzji warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 46 miejscowość Rębowola zgłoszenie uwagi, iż przebieg planowanej linii wysokiego napięcia 110 kV koliduje z planowaną inwestycją współwłaściciela działki.”

**Przesłanki rozpatrzenia uwagi:**

Uwaga niniejsza dotyczy tej samej kwestii, co złożona przez tą samą osobę uwaga nr 3. Przesłanki jej rozpatrzenia są zatem tożsame z przesłankami rozpatrzenia ww. uwagi.

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

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

**Tabela nr 1: WYKAZ UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY BELSK DUŻY NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi  | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu zmiany studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                        | Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXIII/228/2021 z dnia 07.10.2021r. |                        |
|-----|-------------------|---|--|--|---|--|------------------------|--|------------------------|
|     |                   |   |  |  |   | uwaga uwzględniona                                 | uwaga nie-uwzględniona | uwaga uwzględniona   | uwaga nie-uwzględniona |
| 1   | 2                 | 3   | 4  | 5  | 6   | 7  | 8                      | 9  | 10                     |
| 1.  | 09.08.2021        | 05-622 Belsk Duży   | W związku z opracowaną dokumentacją na powiększenie obszaru zabudowy dla zakładu "Ferrero" na terenie sołectwa Stara Wieś stwierdzam, co następuje:<br>poprzedni właściciel w celu osiągnięcia swojego celu finansowego przed zbyciem nieruchomości rzecz zakładu "Ferrero" dokonał najpierw nawożenia piasku na część nieruchomości, a następnie dokonał przeklasyfikowania gleby o jedną klasę bonitacyjną niżej by otrzymać zgodę na uznanie gruntów rolnych za przemysłowy teren. Nadto wójt wystąpił do ministra rolnictwa o uznanie tych terenów z przeznaczeniem na cele pod zabudowę przemysłową bez należytego zbadania sprawy; | brak oznaczenia                                | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium                                 |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|     |                   |   | Uwagi moje odnośnie studium uwarunkowań w pierwszej wersji zostały nieuwzględnione, ale w ciągu około 1 roku od jego przejęcia dokonano trzykrotnej jego zmiany, a więc zawierało ono szereg błędów, co wskazuje na brak perspektywicznego(?) widzenia rozwoju gminy;  | brak oznaczenia                                | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium                                 |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|     |                   |   | Gmina nie posiadając zatwierdzonej strategii rozwoju oraz lokalnych przepisów odnośnie ustawy "krajobrazowej" narusza obowiązujące normy prawne  | obszar objęty zmianą                           | ustalenia w zakresie powiązań ze strategią gminy                          |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|     |                   |   | Podane wyżej moje uwagi wskazują na brak profesjonalnego podejścia do rozstrzygania administracyjnego w działalności wójta oraz związanych z tym nieuzasadnionych wydatków finansowych.  | brak oznaczenia                                | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium                                 |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
| 2.  | 09.08.2021        |   | Powiększenie zabudowy produkcyjno-magazynowej o 100% dla Ferrero spowoduje   | brak oznaczenia                                | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium                                 |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |

|    |   |                   |  |  |  |  |                        |  |                        |
|----|---|-------------------|--|--|--|--|------------------------|--|------------------------|
|    |   | 05-622 Belsk Duży | obniżenie poziomu wód gruntowy, wzmożony pobór wody oraz zalanie mojej działki (spływanie wód opadowych z hal produkcyjnych, parkingu, modernizacji drogi, istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny inwestora itp.).                                     |  |  |  |                        |  |                        |
|    |   |                   | Zabudowa przemysłowa i magazynowa będzie kolidowała z dwoma zabytkami alejami tj. dębową i lipową (Senatorówka).   | działka nr 12 i 14/2 obręb PGR Belsk Duży          | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|    |   |                   | Brak norm hałasu dla Ferrero.  | brak oznaczenia                                    | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|    |   |                   | Dopuszczenie zabudowy magazynowej na terenach o funkcji mieszanej tj. produkcyjno-usługowej.   | strefa funkcjonalna: tereny produkcyjno-magazynowe | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|    |   |                   | W/w moje uwagi są zasadne do co istniejącej sytuacji i co najważniejsze poparte prognozą oddziaływania na środowisko opracowaną przez p. Paulinę Jamkę.  | brak oznaczenia                                    | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|    |   |                   | Tak wielka powierzchnia przemysłowa w bezpośrednim sąsiedztwie z moją działką uniemożliwi mi zamieszkiwanie z rodziną i godne życie.   | strefa funkcjonalna: tereny produkcyjno-magazynowe | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|    |   |                   | Mam nadzieję, iż będą rzetelne opracowania, a nie kolejne dopasowywania studium i planów dla właściciela gruntów i inwestora, którzy to mają w tym interes ekonomiczny, natomiast mieszkańcy są pomijani i pozostawieni sami sobie.                                  | brak oznaczenia                                    | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
|    |   |                   | Proszę o uwzględnienie mnie jako strony w postępowaniu, ponieważ mam w tym interes prawny.   | brak oznaczenia                                    | uwaga wykracza poza zakres zmiany studium  |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |
| 3. | 09.08.2021 (e-mail)<br>10.08.2021 (ePuap) | Warszawa          | Jako współwłaścicielka działki położonej w Rębowoli nr 46, województwo mazowieckie, powiat grójecki, jednostka ewidencyjna 140601_2 Belsk Duży, obręb 00019 Rębowola, jednostka rejestrowa: G.29, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu prowadzi księgę wieczystą o nr KW | działka nr ewid. 46, obręb Rębowola                | strefa ochronna przewodów energetycznych projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, tereny rolnicze |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>RA1G/3119/2, zgłaszam uwagę do projektu studium uwarunkowań i kierunku zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży wyłożonego do wglądu w dniach 24.06.-16.07.2021 r.</p> <p>Projekt studium w aktualnym kształcie narusza przede wszystkim art. 1 ust. 2 pkt 7 PlanZagospU w związku z art. 140 Kodeksu cywilnego poprzez nieuwzględnienie przy uchwalaniu Studium mojego prawa własności - istotnie je ograniczając w zakresie obejmującym ponad 1/2 nieruchomości, a tym samym spowoduje powstanie szkody oraz prawa do dochodzenia roszczeń od Gminy Belsk Duży.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>W załączniku graficznym nr 2 „kierunki rozwoju” oznaczono, iż przez środek mojej niewielkiej działki (2500m2) będą przebiegały dwie strefy ochronne przewodów energetycznych projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Ferrero-Błędów.</p> <p>W związku z tym, że planuję w tym miejscu budowę budynku mieszkalnego, ma to dla mnie kluczowe znaczenie. Takie wyłączenie środkowej części nieruchomości, biorąc pod uwagę jej trójkątny kształt, spowoduje, że nie będę mogła z niej korzystać tak jak w dotychczasowym czasie oraz uniemożliwi mi zmianę jej przeznaczenia w przyszłości. Niewątpliwie taki kształt studium wpłynie na sam projekt budynku, jak i możliwości jego posadowienia. Jednocześnie nawet jeżeli zostanie on posadowiony tuż przy drodze, zabudowanie dalszej części działki będzie niemożliwe. Aktualnie znajduje się tam sad, jednak wobec położenia w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej 725, jest to znakomity punkt jeśli chodzi o dojazd do Belska Dużego i Grójca. W sąsiedztwie znajdują się również budynki mieszkalne, wobec czego bez problemu otrzymałam zapewnienia o przyłączeniu mediów. Nadmienię, że od wielu miesięcy próbuję uzyskać zgodę od przedsiębiorstwa przesyłowego będącego beneficjentem postanowień prezentowanego projektu, na posadowienie słupa na końcu mojej działki lub poza nią. Niestety spotyka się to z nieustanną odmową projektanta, mimo zgłoszenia dokonanego już we wrześniu</p> |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|    |            |          |   |                                     |  |  |                        |  |                        |
|----|------------|----------|---|-------------------------------------|--|--|------------------------|--|------------------------|
|    |            |          | <p>2020 r., czyli jeszcze na etapie wstępnych konsultacji. Wobec tego oraz zaprezentowanego projektu w przyszłości po mojej stronie powstanie roszczenie o odszkodowanie przede wszystkim wobec gminy Belsk Duży. Ustalenie tak szerokiego wyłączenia na mojej działce jednocześnie wpłynie na jej wartość, gdybym zdecydowała się na sprzedaż, wobec braku możliwości zrealizowania moich planów. Możliwe, że przez postanowienia planu nie byłoby możliwe znalezienie potencjalnego kupcy, co z kolei mogłoby doprowadzić również do żądania jej wykupu przez gminę Belsk Duży.</p> <p>Tym samym, biorąc pod uwagę aktualny kształt projektu, wnoszę o uwzględnienie mojej uwagi i przesunięcia strefy ochronnej przewodów elektrycznych projektowanej linii napowietrznej w skrajną część mojej nieruchomości, tak by ograniczenia miały mniejszy wpływ na moje prawo własności.</p> |                                     |  |  |                        |  |                        |
| 4. | 05.07.2021 | Warszawa | <p>W związku z planami złożenia wniosku o decyzji warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 46 miejscowość Rębowola zgłoszenie uwagi, iż przebieg planowanej linii wysokiego napięcia 110 kV koliduje z planowaną inwestycją współwłaściciela działki.</p>  | działka nr ewid. 46, obręb Rębowola | strefa ochronna przewodów energetycznych projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, tereny rolnicze |  | uwaga nie-uwzględniona |  | uwaga nie-uwzględniona |