

**UCHWAŁA NR XXV//176/2020**  
**RADY GMINY BELSK DUŻY**  
**z dnia 30 listopada 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 715 z późn. zm.),

w związku z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/93/2019 z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy, 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/93/2019 z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy, obszar objęty planem obejmuje działki nr ewid. 12/2, 37/1, 38/1, 38/2 oraz części działek nr ewid. 12/1, 13/3 i 13/5 w obrębie Łęczeszycy. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:
  - a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- c) dobra kultury współczesnej;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - 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.

### § 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie 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) Zbiór danych przestrzennych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy, utworzony w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.
3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami w 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 gazociągów;
  - 6) stref tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 7) stref ochronnych przewodu energetycznego;
  - 8) wymiarowanie elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

### § 4

1. 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: 1 000, stanowiący załącznik 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) **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;
  - 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
  - 8) **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;

- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 11) **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;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 15) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 16) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 17) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy;
- 19) **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.

## Rozdział 2 Ustalenia planu § 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:
  - 1) teren produkcyjno-magazynowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **PM**;
  - 2) teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
  - 3) teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
  - 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.
3. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczanych symbolami **KDL** i **KDD**.

## § 6

1. Wyznacza się teren produkcyjno-magazynowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) składy i magazyny;
    - b) zieleń izolacyjna;
    - c) elektroenergetyka OZE;
    - d) obiekty towarzyszące.
3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

## § 7

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się co następuje:
  - 1) realizację przeznaczenia terenu **PM** dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;
  - 2) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej nakazuje się w postaci zwartych nasadzeń drzew w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną

zainwestowania przemysłowego oraz ochronę przyległych terenów przed zanieczyszczeniami, co najmniej w pasie/pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 10m od strony gruntów użytkowanych rolniczo;

- 3) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci elektroenergetyki OZE dopuszcza się z wyłączeniem biogazowni i siłowni wiatrowych;
  - 4) w obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w sposób określony na rysunku planu;
  - 6) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) geometria dachów nowych budynków:
    - 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;
  - 8) przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
    - a) dróg pożarowych,
    - b) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, co następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna: 0,02,
    - b) maksymalna: 1,0;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 200m;
    - b) maksymalna wysokość:
      - budynków: 30m,
      - budowli: 40m;
  - 5) zagospodarowując działkę budowlaną, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, 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

- 6) jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w pkt 5 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, 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.

## § 8

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się, co następuje:
  - 1) 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;

- 2) ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
  - b) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 3) zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
  - a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych,
  - b) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów,
  - c) 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;
  - d) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu,
  - e) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, 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.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi).

## § 9

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się co następuje:

- 1) na obszarze objętym planie 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”, 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 73, dla którego obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Rykolanki RW2000172549329;
- 4) wyznacza się strefy kontrolowane gazociągów o szerokości 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, uwidocznione na rysunku planu;
- 5) zasady zagospodarowania stref kontrolowanych gazociągów, o których mowa w pkt 4 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2 m od gazociągów, dla których obowiązują strefy kontrolowane, o których mowa pkt 4 powyżej;
- 7) w strefach ochronnych przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w lit. a) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
  - c) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

## § 10

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:
  - 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie przyległa do tego obszaru od północy i wschodu droga gminna nr 160138W;
  - 2) dojeżdża i dojazdy w obrębie terenu **PM** winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojeżdż i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;

- 3) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.
2. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:
  - 1) kategoria: droga gminna;
  - 2) klasa techniczno-funkcjonalna: droga lokalna (L);
  - 3) szerokość pasa drogowego: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, nie mniejsza niż 7,4 m;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).
4. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 4, ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:
  - 5) kategoria: droga gminna;
  - 6) klasa techniczno-funkcjonalna: droga dojazdowa (D);
  - 7) szerokość pasa drogowego: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, nie mniejsza niż 7 m;
  - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).
6. Przy zagospodarowaniu terenów **KDL** i **KDD** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 i 5 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie.
7. Wyznacza się teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną (stanowiący rezerwę na cele rozbudowy drogi wewnętrznej istniejącej poza teren objętym planem), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 7 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:
  - 1) funkcja: droga wewnętrzna obsługująca tereny zainwestowania;
  - 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
  - 3) szerokość pasa drogowego: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi;
  - 4) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).
9. Przy zagospodarowaniu terenu **KDW** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 8 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dojazdów i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

## § 11

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

- 1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 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, 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) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;

- 4) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcją drogi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych:
    - z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę lub
    - z ujęć indywidualnych o wydajności nie przekraczającej 50m<sup>3</sup>/h każde;
  - b) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakazuje się projektować je z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej lub
    - za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych: za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
  - c) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych;
  - d) ewentualną rozbudowę komunalnych sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
    - Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
    - Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych.
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) 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;
  - b) 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;
  - c) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) lub b), po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
  - d) odwodnienie pasów drogowych dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, itp.
- 8) lokalizacja elementów systemu gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w pkt 5) lit. a) tiret 1, pkt 6) lit. a) tiret 2 oraz pkt 7) lit b) powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
  - a) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) nakazuje się skablowanie, na zasadach określonych na rysunku planu, linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zlokalizowanej w obrębie strefy tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, przy czym ostateczny przebieg linii kablowej nakazuje się projektować na etapie realizacyjnym;
  - c) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku elektrowni wiatrowych dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie mikroinstalacji;
  - d) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
    - z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
    - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, biomasa, biogaz, itp.,
  - e) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
  - f) ewentualne zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
  - g) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;

- h) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

#### § 12

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

- 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 wskazanych na rysunku planu strefach tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) lokalizację obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1) powyżej dopuszcza się z zachowaniem odległości od linii elektroenergetycznej określonej na podstawie przepisów odrębnych;
  - c) 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 w sposób określony w planie i wyłączenia z użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, nie dłużej jednak niż 20 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

#### § 13

Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, jak następuje:

- 1) dla terenu **PM** - w wysokości 1%.
- 2) dla terenu **KDL** - w wysokości 1%,
- 3) dla terenu **KDD** - w wysokości 1%,
- 4) dla terenu **KDW** - w wysokości 1%.

### DZIAŁ IV

#### Ustalenia końcowe

#### § 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

#### § 15

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 XII/93/2019 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy, 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 było uwzględnienie wniosku właściciela terenu o sporządzenie planu miejscowego celem uregulowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z zamiarem rozbudowy zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego.

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

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

- w zakresie ochrony zasobów naturalnych – wprowadzenie zakazu na obszarze objętym planem eksploatacji surowców mineralnych, określenie standardów odprowadzania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- w zakresie wzmocnienia roli odnawialnych źródeł energii - dopuszcza realizację na terenach przemysłowych mikroinstalacji oraz nieemisyjnych instalacji 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 - nakaz dotrzymania standardów ochrony powietrza atmosferycznego poza granicami realizacji przedsięwzięć, nakaz realizacji zieleni izolacyjnej;
- 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 terenów zainwestowania oraz zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Projekt planu otrzymał komplet uzgodnień wymaganych na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dn. z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część z nich zostało potwierdzone stosownym pismem. W stosunku do organów, które nie nadesłały w wyznaczonym terminie odpowiedzi zastosowano art. 25 ust. 2 ww. ustawy, w świetle których sytuacja ta została uznana przez organ opracowujący projekt planu za uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu bez uwag.

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	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
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) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy: na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej
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 zasad ochrony środowiska i ograniczeń dla lokalizacji funkcji uciążliwych
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 wiejskich poprzez rozbudowę istniejących funkcji przetwórstwa rolno-spożywczego
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymagań 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	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w dwutygodniku Jabłonka z dnia 29 stycznia 2020 r. b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP Urzędu Gminy Belsk Duży z dnia 29 stycznia 2020 r.

	przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>c) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy Belsk Duży i sołectwa Łęczeszycze od dnia 29 stycznia 2020 r. do dnia 19 lutego 2020 r.</p> <p>d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku Jabłonka z dnia 23 września 2020 r.</p> <p>e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono w BIP Urzędu Gminy Belsk Duży w dniu 23 września 2020 r.</p> <p>f) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy Belsk Duży i sołectwa Łęczeszycze od dnia 23 września 2020 r. do dnia 16 listopada 2020 r.</p> <p>g) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od dnia 5 października 2020 r. do dnia 30 października 2020 r. siedzibie Urzędu Gminy Belsk Duży</p> <p>h) dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w siedzibie Urzędu Gminy Belsk Duży w dniu 12 października 2020 r.</p> <p>i) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 16 listopada 2020 r.</p> <p>j) w wyniku wyłożenia projektu planu publicznego wglądu nie zostały złożone żadne uwagi.</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
<p><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></p>		
1	konsekwencje przyjętych 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 przyjętych rozwiązań dla <b>interesu prywatnego</b>	umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>ochrony istniejącego zagospodarowania</b>	<p>a) kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszaru objętego planem (przetwórstwo rolno-spożywcze)</p> <p>b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia</p>
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
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b>  <i>(„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])</i></p>		
<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 nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom	lokalizacja nowej zabudowy w niewielkiej odległości od jednej z głównych tras transportu zbiorowego w gminie Belsk Duży – drogi wojewódzkiej nr 728

	maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja nowej zabudowy produkcyjnej w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Łęczeszycze umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tej jednostki
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 zabudowy produkcyjnej wyznaczono w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych terenów istniejącego zakładu w sołectwie Łęczeszycze
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.

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

W obowiązującym dokumencie studium tereny objęte opracowaniem niniejszego planu znajdują się w obrębie strefy terenów produkcyjno-magazynowych, na obszarach kontynuacji istniejącej zabudowy. W zakresie podstawowych funkcji zagospodarowania w obrębie tej strefy studium ustala:

- a) produkcja przemysłowa (obiekty służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych (w tym produkcją filmową) wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobycia kopalin);
- b) składy i magazyny (obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, logistyka);
- c) 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).

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:*

...

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

...

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

- „1.9.1 Określone na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" zasięgi poszczególnych stref funkcjonalnych są orientacyjne. Podział na tereny o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winien odzwierciedlać rozmieszczenie odpowiednich stref, jednak dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny może być przedmiotem uszczegółowienia oraz adaptacji do miejscowych uwarunkowań własnościowych, fizjograficznych i prawnych.
- 1.9.2 Ustalenia **przeznaczenia podstawowego terenów** w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać **podstawowe funkcje zagospodarowania ustalone w studium** dla poszczególnych stref funkcjonalnych, w obrębie których zawierają się tereny wyznaczane w mpzp, przy czym dopuszcza się:
  - 1) ustalanie przeznaczenia podstawowego terenów poprzez grupowanie funkcji określonych w tabeli 1.1, jako **podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy**;
  - 2) ustalanie przeznaczenia podstawowego terenów poprzez grupowanie funkcji określonych jako **podstawowe dla różnych stref funkcjonalnych** pod warunkiem, że w skład grupy funkcji określającej przeznaczenie podstawowe terenu zlokalizowanego w obrębie danej strefy funkcjonalnej wejdzie przynajmniej jedna funkcja określona w tabeli 1.1 jako podstawowa funkcja zagospodarowania w tej strefie, a pozostałe funkcje wchodzące w skład grupy funkcji przeznaczenia podstawowego będą funkcjami niekolidującymi i/lub komplementarnymi, zgodnie z ustaleniami punktu 1.7.6;
  - 3) ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów w oparciu o dotychczasową funkcję zagospodarowania terenów w przypadku obszarów kontynuacji zabudowy, pod warunkiem zastosowania takich rozwiązań, które zlikwidują lub nie powiększą konfliktowości tego zainwestowania z funkcjami określonymi w niniejszym studium jako podstawowe dla danej strefy;
  - 4) ustalanie **przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego terenów** definiowanego poprzez funkcje inne niż określone w studium jako podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy funkcjonalnej.
- 1.9.3 Ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów pod poszczególne funkcje określone w tabeli 1.1 jako podstawowe funkcje zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych, dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni danej strefy.
- 1.9.4 Ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje **inne** niż określone w tabeli 1.1 jako podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
  - 1) przeznaczenie terenów pod inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;
  - 2) przeznaczenie podstawowe stanowić będzie realizację funkcji komplementarnych i/lub niekolidujących, zgodnie z ustaleniami punktu 1.7.6, w stosunku do podstawowych funkcji zagospodarowania ustalonych w studium dla danej strefy;
  - 3) sumaryczna powierzchnia terenów przeznaczonych pod funkcje inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie przekroczy 20% sumarycznej powierzchni tej strefy w danym sołectwie;
  - 4) realizacja funkcji innych niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie uniemożliwi realizacji ustalonych w studium podstawowych funkcji zagospodarowania na terenach przyległych.”
- ...
- 1.9.6 W przy ustalaniu przeznaczenia terenów zlokalizowanych obrębie stref terenów produkcyjno-magazynowych oraz w obrębie stref terenów produkcyjno-usługowych należy przewidzieć rozwiązania umożliwiające bezkonfliktowe funkcjonowanie zagospodarowania terenów przyległych, jak np. pasy zieleni izolacyjnej o odpowiedniej szerokości, jako tereny o odrębnym przeznaczeniu lub jako przeznaczenie uzupełniające albo dopuszczalne terenów o ww. funkcjach.”

W zakresie zasad zagospodarowania ww. stref studium ustala:

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

W punkcie 2.2.1 określono wskaźniki określające parametry zabudowy dla terenów produkcyjno-magazynowych jak następuje: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0-40%, maksymalna wysokość zabudowy – 30m;

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

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

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

Obszar objęty opracowaniem znajduje się 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 terenu produkcyjno-magazynowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **PM**, a więc o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego, w lokalizacji odpowiadającej ustaleniom graficznym tego studium;
2. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla terenów produkcji przemysłowej jak następuje: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, maksymalna wysokość budynków –30m;
3. ustalenie nakazu realizacji zieleni izolacyjnej w obrębie terenu **PM** dla ochrony przyległych obszarów zainwestowania osadniczego i gospodarki rolnej.

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 XXV/176/2020  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 30 listopada 2020 r.**

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy w sprawie uwzględnienia ww. uwag było zatem bezprzedmiotowe.

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XXV/176/2020  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 30 listopada 2020 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Belsk Duży rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy 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 produkcyjno-magazynowych w obrębie Łęczeszycy 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).