

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR LIV/467/2023  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 10 października 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II, zwanego dalej „planem”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Belsk Duży przyjmuje rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Belsk Duży. Rozstrzygnięcie w sprawie ww. uwag wraz z uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia przez Radę Gminy zawiera tabela nr 1.

**Tabela 1: ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZA-GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY BELSK DUŻY**

**Rozstrzygnięcie dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap II**

Lp. pisma	numer uwagi	data wpływu	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 uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LIV/467/2023 z dnia 10.10.2023 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
<b>Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.03.2022 r. do 23.03.2023 r.</b>											
1	a)	4.04.2023 r.	...	<p>kwestionuję ustalenie w projektowanym planie jednorazowej opłaty (tzw. opłaty planistycznej) - związanej ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z uchwaleniem projektowanego planu miejscowego, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym projektowany plan miejscowy stal się obowiązujący. Wnoszę o jej ustalenie w możliwie najniższej wysokości, a w żadnym razie nie w wysokości maksymalnej, tj. w wysokości 30%.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona			<p>Poza sformulowaniem uwagi, pismo z dn. 4.04.2023 r. zawiera także następujące jej uzasadnienie:                      „ Wiadomym jest, iż pierwotnie, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży”, przyjętym przez Radę Gminy uchwałą Nr XIV/89/2000 z dn. 26.04.2000 r., przedmiotowa nieruchomość położona była na terenie rejonów wskazanych do koncentracji wielofunkcyjnej zabudowy, a więc przewidującej także możliwość zabudowy i wykorzystania innego niż rolnicze. Takie przeznaczenie gruntu uległo jednak zmianie na skutek uchwały Rady Gminy Belsk Duży Nr XXVII/185/2013 z dn. 20 lutego 2013 r., którą doszło do przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży. Plan ten zmienił przeznaczenie mojego gruntu z wielofunkcyjnego na rolny. Projektowany plan ma zaś przywrócić pierwotne przeznaczenie tego gruntu określone w ww. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży” z 2000 r. W zaistniałej sytuacji, wzrost wartości nieruchomości na skutek przyjęcia projektowanego planu zrównoważy obniżenie jej wartości na skutek uchwały Rady Gminy Belsk Duży z dn. 20 lutego 2013 r. Stąd, opłata planistyczna, która może wynikać w przypadku sprzedaży przeze mnie przedmiotowej nieruchomości w ciągu 5 lat od przyjęcia projektowanego planu, będzie dla mnie bardzo krzywdząca. Proszę zatem o uwzględnienie moich uwag i wniosków w dalszej pracy nad planem. Podnoszę nadto, iż w stosownym czasie, pismem z dn. 29 kwietnia 2021 r. wniosłem o ustalenie w projektowanym planie dla działki 7/49 jednorazowej opłaty w możliwie najniższej wysokości, uzasadniając jak wyżej. Niestety, mój wniosek nie został uwzględniony a wręcz przeciwnie, opłata planistyczna została ustalona w maksymalnej możliwej wysokości, tj. 30%, co obecnie kwestionuję. Wskazuję też, iż w analogicznej sytuacji, w związku z realizacją Etapu I, tj. objęcia planem zagospodarowania działki 7/50, również powstałej z podziału działki 7/47, a wcześniej 7/31, przywracającym jej pierwotne przeznaczenie, tj. sprzed 2013 r., ku mojemu ogromnemu zaskoczeniu ustalono opłatę planistyczną również w wysokości maksymalnej 30%, co uważam za wysoce mnie krzywdzące. W związku ze sprzedażą przeze mnie ww. działki 7/50 przed upływem 5 lat od daty uchwalenia wspomnianego wyżej planu zostałem zobowiązany do zapłaty z tytułu opłaty planistycznej kwoty 1.243.502,70 zł, którą najprawdopodobniej zmuszony będę zapłacić. W szczególności moje zdumienie i zaskoczenie budziło ustalenie wspomnianej opłaty planistycznej w kontekście pisma z dn. 26.10.2016 r. Pismo to pozostawało w związku z moim wnioskiem o zapłatę przez gminę odszkodowania w kwocie 3.141.000 zł z tytułu drastycznego obniżania wartości mojej nieruchomości na skutek uchwalenia planu z 2013 r., zmieniającego dotychczasowe jej przeznaczenie z wielofunkcyjnego na rolne, bez prawa zabudowy. Wyżej wymienionym pismem poinformowany zostałem o przystąpieniu do procedury sporządzenia studium a następnie zmiany miejscowego planu zagospodarowania celem przywrócenia nieruchomości przeznaczenia sprzed 2013 r., co wiązać się będzie z bezzasadnością mojego wniosku o odszkodowanie. Nie zostałem jednakże poinformowany, że powyższe otworzy możliwość obciążenia mnie opłatą planistyczną i do tego liczoną według najwyższej stawki, co też nastąpiło, skutkiem czego czuję się w dalszym ciągu poszkodowanym. Podkreślam jeszcze, że dokonana w 2013 r. zmiana przeznaczenia nieruchomości odbyła się moim kosztem, w interesie firmy Ferrero Polska, aby umożliwić tej firmie postawienie siłowni wiatrowych do czego ostatecznie nie doszło na skutek zmian ustawodawczych z maja 2016 r. i rezygnacji zakładu Ferrero z budowy siłowni wiatrowych. Należy zauważyć, iż instrument opłaty planistycznej ustanowiony został celem umożliwienia samorządom pozyskiwania środków dla finansowania sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym kontekście zwraca uwagę całkowita nieproporcjonalność kosztów jakie zostały poniesione w związku ze sporządzeniem ww. planów dotyczących mojej nieruchomości, a wysokością naliczonej już opłaty planistycznej, jak i ewentualnej, kolejnej takiej opłaty, związanej z obecnie procedowanym planem zagospodarowania dla działki 7/49.”</p>



			wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, "ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Tego typu ustalenia mogą być respektowane wyłącznie na dużym obszarze w ramach procedury kształtowania przestrzennego danego terenu".						
d)			Przedstawiona prognoza oddziaływania na środowisko nie obejmuje analizy dotyczącej ochrony zabytkowej alei drzew przed negatywnymi następstwami zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych. Zagrożenie takiego zjawiska zostało zdawkowo wskazane w prognozie (str. 32) przy czym nie wykonano analiz związanych z potencjalnym przeciwdziałaniem tym szkodom, czy też zawierających rekomendacji co do zapisów uchwały im przeciwdziałającym.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P i zieleni izolacyjnej ZI	-	nieuwzględniona		W prognozie stwierdza się, iż wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej (ZI) uchroni aleję drzew przed skutkami w zakresie zmian w obiegu wody. Uznano to za rozwiązanie satysfakcjonujące. Wobec powyższego dodatkowe analizy i ekspertyzy nie zostały sporządzone. Jednocześnie na uwagę zasługuje fakt, iż w niedalekiej odległości w podobnych uwarunkowaniach funkcjonuje aleja lipowa (przy zakładzie Ferrero) i sąsiedztwo terenów przemysłowych o wysokim stopniu uszczelnienia powierzchni nie powoduje jej obumierania. Przedmiotowa prognoza oddziaływania na środowisko była również przedmiotem zaopiniowania przez m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Warszawie, które to Organy nie zgłosiły zastrzeżeń co do przyjętych w planie rozwiązań z zakresu ochrony przedmiotowej alei ani środowiska wodno-gruntowego.
e)			Dla terenu ZI planu nie uwzględniono konieczności wprowadzenia zakazu realizacji powierzchni utwardzonych w postaci dróg dla ruchu pojazdów mechanicznych, placów manewrowych, miejsc do parkowania.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		Przeznaczenie, o którym mowa w uwadze nie mieści się w przewidzianym dla terenu zieleni izolacyjnej (ZI) przeznaczeniu. Oznacza to wprost, iż nie jest tu możliwa realizacja powierzchni utwardzonych w postaci dróg dla ruchu pojazdów mechanicznych, placów manewrowych czy miejsc parkingowych. Tym samym wprowadzenie zakazu, o którym mowa w uwadze jest bezprzedmiotowe.
f)			Nie określono w sposób precyzyjny nakazu stosowania sadzonek drzew do nasadzeń w ciągach zieleni izolacyjnej o określonej wysokości (co najmniej 3 m) i określonym obwodzie pnia na wysokości 100 cm (co najmniej 15 cm), gwarantujących spełnianie przez tę zieleń w sposób rzeczywisty swojej funkcji.	obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem ZI	-	nieuwzględniona		Określenie parametrów sadzonek drzew stosowanych w nasadzeniach zieleni izolacyjnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ma uzasadnienia w przepisach prawa i nie stanowi czynności wymagającej badania zgodności z planem. Brak ich określenia nie jest zatem naruszeniem zasad jego sporządzania. Nie ma także podstaw, aby twierdzić, iż brak wprowadzenia zapisu jak zaproponowano w uwadze doprowadzi do niewłaściwej realizacji przeznaczenia tego terenu.
g)			Plan w części graficznej o strefie realizacji zieleni izolacyjnej (uwzględniając dominujący kierunek wiatrów na terenie objętym planem (str. 12 prognozy), a także zagospodarowanie terenów przyległych, w szczególności najbliższej zlokalizowaną zabudowę mieszkaniową) nie określa nakazu dokonania nasadzeń izolacyjnych zlokalizowanych przede wszystkim po stronie wschodniej terenów objętych projektem planu, podczas gdy teren zieleni izolacyjnej (ZI) wyznacza po Stornie zachodniej obszaru objętego planem.	obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem ZI	-	nieuwzględniona		Od strony zachodniej obszar objęty planem przylega do terenów przeznaczonych pod produkcję (P.1) w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap I - przyjęty chwałą nr XIV/103/2019 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 30 grudnia 2019 r. Za bezprzedmiotowe uważa się nakaz realizacji terenów zieleni izolacyjnej od terenów o tożsamej funkcji. W związku z powyższym w przedmiotowym planie wprowadzono nakaz jej realizacji w ramach terenu zieleni izolacyjnej (ZI) oraz w ramach terenu produkcji przemysłowej (P) jedynie od strony gruntów rolnych.
h)			Projekt nie przewiduje nakazu wykonania kanalizacji deszczowych i stosownych urządzeń podczyszczających, w celu zabezpieczenia wód gruntowych przed przedostawianiem się substancji mogących pogorszyć stan wód.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		W §12 pkt 4 plan określa zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w tym sposób ich podczyszczania i wprowadzenia do powtórnego obiegu. Uwaga bezzasadna.
i)			Prognozę oparto na wybiórczych i nieaktualnych danych. Dane przyrodnicze w przedłożonej prognozie pochodzą z 2011 roku, a więc sprzed ponad 10 lat! Trudno uznać je za aktualne, na co wskazują w ww. opinii dr hab. Piotr Sikorski i dr hab. Arkadiusz Przybysz. Oznacza to, że także z tego względu opinia jest nieprawidłowa jako dokument konieczny w do opracowania i przyjęcia planu.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		Analizy i dane przyrodnicze, o których mowa w uwadze, dotyczące inwentaryzacji awifauny nie są wymaganymi prawem, zestandaryzowanymi materiałami wykorzystywanymi w celu opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. W szczególności żaden z organów określających zakres przedmiotowej prognozy nie nakazał jej rozszerzenia o aktualne dane w ww. zakresie. Ocena ich aktualności, zasadność przytoczenia, a jednocześnie zasadność zaktualizowania należy zatem do autora prognozy. Przedmiotowa prognoza oddziaływania na środowisko była przedmiotem zaopiniowania przez m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Warszawie, które to Organy nie zgłosiły zastrzeżeń co do jakości, aktualności i sposobu wykonania materiałów wejściowych do niniejszej prognozy.
j)			Wykonana prognoza oddziaływania na środowisko jest zbyt ogólna.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		Uwagi od z) do v) pochodzą z załączonej do uwag od a) do y) opinii prof. UPP dr hab. inż. Krzysztofa Piłarskiego pt.: Opinia dotycząca „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - etap II” w związku z Analizą wpływu przedsięwzięcia pt. "elektrociepłownia 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu". Prognoza oddziaływania na środowisko była przedmiotem zaopiniowania przez m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, które to organy nie zgłosiły zastrzeżeń co do jakości, aktualności i sposobu wykonania materiałów wejściowych do niniejszej prognozy. Dwa z ww. organów uzgadniały ponadto zakres i stopień szczegółowości prognozy, a następnie badały przedłożony dokument pod kątem zgodności z ww. uzgodnieniem. Treść szczegółowych uwag co do treści prognozy świadczy natomiast o tym, że autor uwag nie odróżnia procedury oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (o parametrach sprecyzowanych na etapie projektowania inwestycji) od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dokumentu planistycznego, a także nie rozumie ani specyfiki

												funkcji tej procedury ani prawnego statusu dokumentu stanowiącego przedmiot prognozy. Przedmiotowa uwaga traktowana osobno, bez odniesienia do skonkretyzowanych zarzutów - jest zatem całkowicie bezzasadna.
3	a)– j)	18.05.2023	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
4	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
5	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
6	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
7	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
8	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
9	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
10	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
11	a)– j)	18.05.2023 r.	...	Treść uwag od a) do j) tożsama z treścią uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione od a) do j)				Uzasadnienie niewzględnienia uwag od a) do j) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do j).zawartych w piśmie nr 2.
12	a)	18.05.2023 r.	...	W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Belsk Duży o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap II, obejmującego działkę ewidencyjną 7/79 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś, jako osoba zainteresowana - jestem właścicielem tej działki - składam następujące uwagi do projektu planu. Mianowicie zgodnie z wcześniejszym swoim pismem z dnia 04.04.2023 r. kwestionuję ustalenie w projektowanym planie jednorazowej opłaty (tzw. Opłaty planistycznej) - związanej ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z uchwaleniem projektowanego planu miejscowego, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym projektowany plan miejscowy stał się obowiązujący. Wnoszę - jak poprzednio - o jej ustalenie w możliwie najniższej wysokości, a w żadnym razie nie w wysokości maksymalnej tj. 30%, w szczególności gdyby przeznaczenie uchwalane dla działki 7/49 miało ulec dalszym ograniczeniom. Uprzejmie proszę o łaskawę pochylenie się nad przedstawionymi przeze mnie uwagami, jak i przedstawioną argumentacją i uwzględnianie ich w dalszej pracy nad przygotowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione				Ustanowiona stawka "opłaty planistycznej" jest zgodna z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 977). Organ sporządzający plan nie znalazł uzasadnienia dla obniżenia dochodów własnych pochodzących z renty planistycznej.
13	a)	18.05.2023 r.	...	Uzasadnieniem dla sporządzenia Projektu była konieczność uwzględnienia zmian stanu prawnego wynikających z wejścia w życie Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Lokalizacja elektrowni wiatrowych zgodnie ze Studium wymuszała wcześniej ustanowienie na obszarze objętym Projektem stref ochronnych. Wspomniana ustawa spowodowała zniesienie dotychczasowych ograniczeń obowiązujących w strefie ochronnej, ale w żaden sposób nie wymuszała przeklasyfikowania działek rolnych klasy IIIa i IIIb na teren przemysłowy. Decyzja ta wskazuje na cele, jakimi kieruje się Rada Gminy - mimo negatywnego wpływu ustaleń Projektu na środowisko, w tym oddziaływania na wody gruntowe, poziom zanieczyszczeń powietrza oraz poziom hałasu i wibracji, a także pogorszenia poziomu życia mieszkańców okolicznych terenów, interes biznesowy zakładu Ferrero jest dla Rady Gminy nadrzędny.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione				Uzasadnienie podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do opracowania planu odnosiło się do stanu prawnego, w którym przedmiotowy obszar stanowił strefę ograniczeń zainwestowaniu wynikającą z lokalizacji elektrowni wiatrowych, których realizacja została zaniechana w związku z wejściem w życie przepisów o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. W związku z ww. zaniechaniem oraz wejściem w życie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Belsk Duży, nie istniały żadne przesłanki do dalszego otrzymywania w użytkowaniu rolniczym terenu, którego właściciel wnioskował o zmianę dotychczasowego przeznaczenia w zgodzie z dokumentem studium, a nie zdeaktualizowanym i niezrealizowanym zamierzeniem inwestora elektrowni wiatrowej. Sporządzenie mppz niezgodnego z ustaleniami obowiązującego Studium stanowiłoby natomiast istotne naruszenie zasad sporządzania planów miejscowych.
14	a)	18.05.2023 r.	...	W związku z bliskim sąsiedztwem mojej działki nr ew. 3/4 położonej w msc. Stara Wieś przesyłam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap II: Projektowana zieleni izolacyjna znajdująca się wzdłuż zachodniej granicy działki 7/49 nie spełnia żadnej funkcji izolacyjnej dla zabudowań znajdujących się od wschodniej strony terenu objętego projektem zagospodarowania przestrzennego. Jak sama nazwa wskazuje zieleni izolacyjna powinna izolować uciążliwości od planowanej biogazowni, które są opisane w Prognozie oddziaływania na środowisko. Przewidywane oddziaływanie przedstawiono w treści Prognozy (cyt: „(...) Formą zanieczyszczenia powietrza są też emitowane odory, związane głównie z emisją związków siarki i azotu, amoniaku, lotnych kwasów tłuszczowych, ketonów i innych (benzodiazol, fenol, aldehyd octowy). Źródłem siarkowodorów będą tu w szczególności: zbiorniki fermentacyjne, zbiornik pofermentacyjny i zbiorniki magazynowe pofermentu. Emisja amoniaku może nastąpić w trakcie transportu osadów z silosów zadaszonych do podajnika frakcji stałej. Szacowana emisja średnia wyniesie 0,005 kg/h i jest charakterystyczny dla emisji amoniaku z przym	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględnione				Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.

				<p>kompostowych. W polskim prawodawstwie brak jest standardów ochrony w tym zakresie. Rodzaj i intensywność wytwarzanych odorantów zależna będzie w dużej mierze od substratów użytych do produkcji biogazu (...)" oraz w formie zbiorczej w postaci tabelarycznej określając zasięg i czas jego trwania (Tabela 18). Są to m.in. emisja zanieczyszczeń do atmosfery oraz emisja hałasu i odoru. Ze względu na lokalizację biogazowni od strony zawiętrznej do zabudowań tj. od zachodu ww. emisja będzie oddziaływać bezpośrednio na moją nieruchomość powodując znaczne uciążliwości w zamieszkiwaniu, obniżenie jej wartości a w dalszej perspektywie wpływając na moje zdrowie. Pogorszenie jakości atmosfery wpłynie negatywnie na wszystkie zabudowania znajdujące się w odległościach znacznie dalszych niż 300 m. W planie miejscowym powinny znaleźć się wymagania dotyczące stworzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony wschodniej granicy działki 7/49 z podaniem konkretnych wytycznych dla tej zieleni (jej rodzaj, wysokość, wskaźnik powierzchni, szerokość pasa nasadzenia) oraz nakaz utworzenia zadrzewień przed oddaniem projektowanej biogazowni do użytkowania. Jednocześnie powinien znaleźć się zapis o obowiązkowym włączeniu do opracowania całego obszaru wraz z terenem zieleni izolacyjnej przy ubieganiu się o decyzję administracyjną Pozwolenia na Budowę.</p>						
	b)			<p>Zapisy § 7 planu tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;</li> <li>zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;</li> </ol> <p>powinny zostać uzupełnione o nakaz stosowania urządzeń i technologii zmniejszających emisję uwalnianych do powietrza substancji, w tym tych opisanych w Tabeli 7 Prognozy Oddziaływania na Środowisko. Również proszę o umieszczenie zapisu, określającego że na etapie magazynowania substratu powinny być przyjęte rozwiązania minimalizujące rozprzestrzenianie się nieprzyjemnych zapachów.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	c)			<p>Zapisy planu miejscowego są niekompletne jeżeli chodzi o wytyczne dotyczące komunikacji do terenu biogazowni. Wnoszę o wpisanie do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego ograniczeń dotyczących transportu substratów i masy pofermentacyjnej. W transporcie drogami publicznymi winny być podjęte wszelkie możliwe środki i rozwiązania techniczne mające na celu redukcję do akceptowanego poziomu mogących wystąpić emisji substancji zapachowych. Transport substratu i odpadów pofermentacyjnych powinien odbywać się przy użyciu szczelnych przystosowanych do tego przyczep.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	d)			<p>Wnoszę również o przyjęcie dopuszczalnych prędkości, z którymi będą się poruszać pojazdy na terenie biogazowni oraz drogach dojazdowych by ograniczyć emisję hałasu. Dla samochodów ciężarowych np. ok. 20 km/h tj. 5,5 m/s, ładowacz czołowy z prędkością ok. 15 km/h tj. 4,2 m/s. Czas i prędkości poruszania się pojazdów i ograniczenie ich hałasu zawarte jest w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 112).</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	e)			<p>Projektowana biogazownia będzie generować hałas wynikający z procesów technologicznych czy obsługi komunikacyjnej. W prognozie Oddziaływania na Środowisko jest napisane, że „Realizacja przedmiotowego planu może się zatem przyczynić do dalszego pogorszenia się klimatu akustycznego na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie (...) Jednocześnie na tym etapie realizacji inwestycji nie można określić szczegółowo jak zmieni się klimat akustyczny. Ze względu na powyższe Plan miejscowy powinien wprowadzić zapis obowiązkowego stosowania zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów akustycznych od strony zabudowań oraz nakaz ich wybudowania przez oddaniem do użytkowania biogazowni. Ponieważ na tym etapie nie można określić jak bardzo zmieni się klimat akustyczny obszaru, plan miejscowy powinien maksymalnie ochronić mieszkańców zabudowań sąsiednich wprowadzając nakaz stosowania takich zabezpieczeń.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	f)			<p>Maksymalne powinny być ograniczone wszystkie źródła hałasu związanego z pracą silników kogeneracyjnych i innych urządzeń, które stanowią źródła hałasu tj. wylot komina spalin generujący hałas powstały w wyniku spalania biogazu oraz chłodnicami układu i wentylatorami. Moc akustyczna wylotu komina powinna być ograniczona za pomocą tłumika hałasu.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	g)			<p>Zgodnie z zapisem w Prognozie Oddziaływania na Środowisko podane są rodzaje substratów użytych do produkcji biogazu w przypadku projektowanej instalacji: „Przy czym zgodnie z zapisami planu „jako wsadu do produkcji biogazu dopuszcza się stosowanie wyłącznie odpadów pochodzenia roślinnego, z zakładów zlokalizowanych na terenie gminy Belsk Duży i/lub lokalnej produkcji roślinnej;”. Ma to na celu uniemożliwienie stosowania w instalacji substratów pochodzenia zwierzęcego oraz ze ścieków socjalnobytowych, których transport, przechowywanie i użycie w procesie zwiększa uciążliwość odorową przedsięwzięcia”, jednocześnie uwzględniając „ewentualnie kiszonka z kukurydzy, jako surowiec startowy/wspomagający”. Wnoszę o wpisanie do planu miejscowego zakazu stosowania kiszonki z kukurydzy jako surowca oraz jako surowca startowego / wspomagającego.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	h)			<p>Wnoszę również o wpisanie do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nakazu zamknięcia obszaru oddziaływania dotyczącego składowania substratu w granicy obszaru objętego planem miejscowym i zakaz składowania i rozwoju substratu na polach sąsiadujących.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	i)			<p>Wnoszę o wpisanie zapisów dotyczących magazynowania substratu: na etapie magazynowania substratu powinny być przyjęte rozwiązania minimalizujące rozprzestrzenianie się nieprzyjemnych zapachów.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
	j)			<p>W planie powinny być określone warunki zagospodarowania masy pofermentacyjnej oraz jej magazynowanie w szczelnych, przykrytych zbiornikach, (np. przykrytych gazoszczelną membraną zamiast składowanie np. na odkrytych lagunach) do czasu, gdy zostanie właściwie zagospodarowana.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Po modyfikacji zapisów projektu plan nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowym obszarze biogazowni. Treść uwagi obnoszącej się do zasad lokalizacji, funkcjonowania lub oddziaływania biogazowni uznaje się zatem za bezprzedmiotową.
<b>Uwagi wniesione ustnie do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami w dniu 25.04.2023 r.</b>										
15	a)	25.04.2023 r.	...	<p>Poprosił o uwzględnienie ustawy odorowej, której jest już przygotowany projekt. Prosi by wziąć pod uwagę petycję w tej sprawie złożoną w Sejmie.</p>	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona		Każdorazowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien uwzględniać stan prawny, który obowiązuje w dacie jego uchwalenia. W związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie zapisów ustawy, która nie jest obowiązującym powszechnie aktem, a jedynie projektem. Uwaga bezzasadna.

16	a)	25.04.2023 r.	...	Poszerzenie obszaru planu zagospodarowania przestrzennego w celu uzyskania statusu strony – działka nr 7/9.	-	-	-	nieuwzględniona	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.	
17	a)	25.04.2023 r.	...	Prosi o ustanowienie jej stroną postępowania w procedowanym postępowaniu w odniesieniu na oddziaływanie na sad – działka nr 1 obręb Stara Wieś	-	-	-	nieuwzględniona	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.	
18	a)	25.04.2023 r.	...	Prosi o uwzględnienie jej jako strona w procedowanym postępowaniu – działka nr 3/3 Stara Wieś.	-	-	-	nieuwzględniona	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.	
19	a)	25.04.2023 r.	...	Złożył uwagę, że jeden z ekspertów wyszedł ze spotkania i nie uczestniczył w spotkaniu.	-	-	-	nieuwzględniona	Treść uwagi dotyczyła przebiegu dyskusji publicznej i w żaden sposób nie odnosiła się do treści planu ani prognozy. Nie mogłaby być zatem przedmiotem uwzględnienia w ww. dokumentach.	
<b>Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28.06.2023 r. do 19.07.2023 r.</b>										
20	a)	02.08.2023 r.	...	W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Belsk Duży o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II, obejmującego działkę ewidencyjną 7/49 w obrębie nr 38 Stara Wieś, jako osoba zainteresowana – jestem właścicielem tej działki – składam następujące uwagi do projektu planu: – wnoszę o usunięcie z projektu planu w całości zapisu zawartego w § 6 ust. 3 o treści „zakazuje się lokalizacji biogazowni”, powyższe uzasadniam następująco: – zapisy aktualnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Belsk Duży dopuszczają lokalizację biogazowni na części działki nr 7/49 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś w związku z czym zapisy przedmiotowego projektu MPZP stoją w sprzeczności z zapisami Studium zakazując lokalizacji biogazowni.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona	Wyznaczenie w Studium stref, o których mowa w uwadze nie przesądza o konieczności ich uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jedynie uwzględnienie takie umożliwia. Nie ma zatem podstawy aby uznać, iż zapisy przedmiotowego planu stoją w sprzeczności z zapisami Studium, jeśli plan realizuje pozostałe jego ustalenia w zakresie dopuszczalnego przeznaczenia i zasad zagospodarowania. MPZP, jako akt prawa miejscowego, uwzględnia szerszy kontekst uwarunkowań, w tym wynikających z akceptacji społecznej, której dla lokalizacji na przedmiotowym obszarze nie ma, a czego dowiodły wyniki procedury udziału społeczeństwa w opracowaniu przedmiotowego planu.	
	b)			– kwestionuję ustalenia w projektowanym planie jednorazowej opłaty (tzw. opłaty planistycznej) związanej ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z uchwaleniem projektowanego planu miejscowego, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym projektowany plan miejscowy stał się obowiązującym. – wnoszę o jej ustalenie w możliwie najniższej wysokości, a w żadnym razie nie w wysokości maksymalnej tj. w wysokości 30%. – powyższe uzasadniam jak wcześniej tj. zgodnie z pismem z dn. 29 kwietnia 2021 r., pismem z dn. 04 kwietnia 2023 r. i odrębnie z pismem z dnia 01 sierpnia 2023 r.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona	Ustanowiona stawka "opłaty planistycznej" jest zgodna z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 977). Organ sporządzający plan nie znalazł uzasadnienia dla obniżenia dochodów własnych gminy pochodzących z renty planistycznej.	
21	a)	02.08.2023 r.	...	Jestem właścicielką działki nr 1 obręb Stara Wieś w dniu 14.07.2023 r. złożyłam wnioski i uwagi do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży. Do chwili obecnej nie otrzymałam rozstrzygnięcia, co ma znaczenie na uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Moja działka była działką mieszkaniową. Następnie bez mojej zgody U.G. dokonał zmianę na zagrodową. Żądam przywrócenia zabudowy mieszkaniowej.	działka nr ewid. 1 obręb Stara Wieś -	-	-	nieuwzględniona	Żądania składającej uwagę odnoszą się do innej procedury: opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również do nieruchomości nieobjętej przedmiotowym planem. Uwaga bezprzedmiotowa.	
	b)			Jestem przeciwna powiększaniu i przekształcaniu gruntów rolnych na tereny przemysłowe. Główny zakład Ferrero zajmuje powierzchnię ok. 30 ha i znajduje się w sołectwie Belsk Duży, tuż przy alei lipowej tzw. Senatorówki. Obecny II etap planu zagospodarowania wskazuje na działkę położoną na terenie obrębu PGR Stara Wieś. Nadmienię, iż I etap planu zagospodarowania przestrzennego ma powierzchnię 12,65 ha (przemysł) i znajduje się w sołectwie Stara Wieś obręb PGR. Powiększając w II etapie o kolejną działkę przesyłową, zostaną otoczona przemysłem co wpłynie na obniżenie wartości mojej nieruchomości i stanie się bezwartościowa.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona	Wszelkie roszczenia 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 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. Nie ma podstaw by wnioskować, iż na skutek uchwalenia planu dojdzie do konieczności ograniczenia dotychczasowej działalności składających uwagę na nieruchomościach nieobjętych tym planem. Zaniechanie uchwalenia planu byłoby natomiast sprzeczne z prowadzoną polityką gminy w zakresie rozwoju ekonomicznego i dywersyfikacji struktury gospodarki gminy oraz tworzeniu nowych miejsc pracy.	
	c)			Osoba nabywająca grunt dawnego PGR Stara Wieś, miała świadomość, że nabyła grunty rolne od ARiMR. W/w instytucja sprzedawała Państwowe Gospodarstwo Rolne, a nie zakład przemysłowy. Dlatego organem opiniującym takim jak WOS, Ministerstwo Rolnictwa, Konserwator Zabytków itp. Należy przedstawić mapy całej miejscowości wraz z liczbą mieszkańców (Stara Wieś 340 osób) a nie pojedyncze działki.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona	Ustawa o pizp w sposób niebudzący wątpliwości określa, co jest przedmiotem uzgodnień i opiniowania w procedurze planistycznej tj. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konieczność rozszerzenia zakresu dokumentów przedstawionych do zaopiniowania i uzgodnień w sposób zaproponowany w uwadze nie ma uzasadnienia w przepisach prawa. Ponadto, żaden z wymienionych organów nie wniósł o przedstawione dodatkowych materiałów planistycznych czy wyjaśnień. Uwaga bezzasadna.	
	d)			Realizacja w/w planu ma niekorzystny wpływ na moje życie (pogorszenie klimatu akustycznego oraz nie będą mogła korzystać z działki (obniżenie wartości, uciążliwość przemysłu).	obręb PGR Stara Wieś	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona	Wszelkie roszczenia 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 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. Nie ma podstaw by wnioskować, iż na skutek uchwalenia planu dojdzie do konieczności ograniczenia dotychczasowej działalności składających uwagę na nieruchomościach nieobjętych tym planem. Zaniechanie uchwalenia planu byłoby natomiast sprzeczne z prowadzoną polityką gminy w zakresie rozwoju ekonomicznego i dywersyfikacji struktury gospodarki gminy oraz tworzeniu nowych miejsc pracy.	



22	a)	02.08.2023 r.	...	<p>W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Belsk Duży o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap II, wnosząc do niego następujące uwagi dotyczące całości nieruchomości objętej projektem ww. planu (całego obszaru objętego projektem planu - tj. działki nr ew. 7/49 obr. Nr 38 PGR Stara Wieś) i przedstawionego projektu uchwały Rady Gminy w tym przedmiocie:</p> <p>1. Wskazuję jako zasadne odstąpienie od uchwalania planu wg ww. projektu do czasu zakończenia toczących się obecnie prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży Gminy Belsk Duży w celu zachowania spójności dokumentów planistycznych. Do projektu studium zgłosiłem uwagi pismem z 14 lipca 2023 r. i podtrzymuję je także w odniesieniu do ww. projektu planu. Obecnie procedowany projekt planu pozostaje w sprzeczności z opracowywanym równoległe projektem studium. Zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oba dokumenty powinny być spójne w treści. Studium jest nadrzędnym dokumentem planistycznym gminy, zatem prace nad jego zmianą winny zostać zakończone, aby można było przyjąć plan zagospodarowania przestrzennego w pełni zgodny z brzmieniem zmienionego studium; odmienne podejście rodzi pytania o celowość takiego postępowania organów gminnych. Należy mieć na uwadze, że naruszenie ustaleń studium przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oceniane jest jako naruszenie zasad jego sporządzania (art. 28 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i stanowi podstawę do stwierdzenia jego nieważności. Uchybienie zasadzie, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych musi prowadzić do eliminacji z obrotu prawnego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 10 listopada 2016 r., sygn. II OSK 296/15).</p>	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		<p>Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z obowiązującym dokumentem studium, a jego uchwalenie nie wymaga zmiany studium. Przedmiotowa uwaga nie wskazuje żadnej konkretnej niezgodności ani ze studium obowiązującym, ani z projektem studium, który może polegać zmianie w związku z trwającą procedurą planistyczną</p> <p>Uwaga bezzasadna.</p> <p>Niezależnie od powyższego wskazać należy, że równoległe prowadzenie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stanowi naruszenia prawa. Każdorazowo ocenę spójności ustaleń MPZP i zapisów studium dokonuje się w dacie uchwalenia prawa miejscowego przez Radę Gminy i stanowi część uzasadnienia do uchwały. Stanowisko takie zostało szeroko ugruntowane w orzecznictwie w tym w wyroku NSA z 17.01.2018 r. sygn. II OSK 821/16 cyt.: <i>"Nie mają zatem usprawiedliwionych podstaw twierdzenia skarżącego jakoby ocena zgodności planu miejscowego powinna odnosić się przede wszystkim do studium obowiązującego w chwili wyłożenia planu do publicznej wiadomości, bowiem zgodnie z art. 20 ust. 1 istotne jest, aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium obowiązującego w czasie uchwalenia przez radę gminy planu miejscowego. Momentem decydującym dla stwierdzenia zgodności planu ze studium jest moment poprzedzający uchwalenie planu miejscowego. A zatem nie jest celowe oczekiwanie tej zgodności na etapie projektu, który przecież nie ma charakteru ostatecznego i może ulec zmianie (por. wyrok NSA z dnia 15 czerwca 2010 r., sygn. akt II OSK 797/10, [w:] CBOSA)."</i></p>
	b)			<p>Z uwagi na istotne zmiany treści projektu planu w porównaniu do jego poprzedniej wersji, do której wyraził swoje stanowisko Mazowiecki Konserwator Ochrony Zabytków, wskazuję jako konieczne ponowne zwrócenie się do tego organu o wyrażenie stanowiska wobec projektu planu w obecnej wersji. Brak podjęcia takiego działania stanowiłoby istotne niedopełnienie wymogów procedury dotyczącej uchwalenia planu.</p>	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona		<p>Zmiany w projekcie planu dotyczyły ograniczenia / zawężenia możliwości realizacji specyficznej funkcji produkcyjnej w postaci biogazowni. Nie obejmowały natomiast zmian w zakresie charakterystycznych parametrów zabudowy, stanowiących istotną treść zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią ustawowy zakres właściwości uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 17 pkt 6 lit. b tiret 8 ustawy o pizp). Ze względu na powyższe ponowne uzgodnienie przedmiotowego projektu planu nie jest konieczne, a jego brak nie spowoduje istotnego uchybienia w trybie sporządzania planu.</p> <p>Uwaga bezzasadna.</p>
	c)			<p>W związku z postanowieniem Mazowieckiego Konserwatora Ochrony Zabytków z 15 czerwca 2023 r. o wszczęciu postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków alei dębowej brukowanej łączącej zespół pałacowo-parkowy w Małej Wsi, XVIII w., wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 325/A/62 z 7.01.1962 oraz 229/A z 06.09.1983) i zespół folwarczny w Starej Wsi, I poł. XIX w., wpisany do rejestru zabytków 552/A z 17.09.1998, tworzącej unikalną oś krajobrazową, zaprojektowaną pod koniec XVIII wieku, wraz z otoczeniem w odległości 25 m od tej alei, po obydwu jej stronach, co obejmuje także działkę nr ew. 7/49 obr. Nr 38 PGR Stara Wieś objętą projektem planu, postuluję odstąpienie od uchwalania planu wg ww. projektu do czasu zakończenia ww. postępowania, którego wynik może mieć istotny wpływ na ustalenia ujęte w planie.</p>	Obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona		<p>Toczące się postępowanie w sprawie wpisania obiektu do WKZ nie wstrzymuje możliwości procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium aleja dębowa, o której mowa w uwadze objęta jest ochroną na podstawie ustaleń przedmiotowego planu, a zasady tej ochrony były przedmiotem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ewentualny wpis alei do rejestru WKZ będzie po uchwaleniu przedmiotowego planu będzie posiadał takie same skutki prawne jak i informacja o tym wpisie w planie uchwalonym po jego dokonaniu: wszystkie roboty budowlane na obszarze objętym wpisem będą musiały być prowadzone na zasadach określonych przez WKZ, zgodnie z przepisami prawa o ochronie zabytków.</p> <p>Uwaga bezzasadna.</p>
	d)			<p>Wskazuję, że aleja dębowa brukowana stanowi element dawnej kompozycji przestrzennej założenia ruralistycznego zespołu w Małej Wsi, biorącej początek przy budynku Pałacu i biegnącej ponad 1100 m w kierunku południowym do zespołu folwarczny w Starej Wsi. Ma niepowtarzalny charakter i znaczenie w lokalnym krajobrazie. Aleja stanowi punkt charakterystyczny przestrzeni i pełni poza funkcjami kompozycyjnymi, nawiązującymi do historycznego układu urbanistycznego okolicy, istotny korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym, korzystnie oddziałujący na stan środowiska przyrodniczego gminy. Rola zadrzewień alejowych jako niezwykle istotnych z perspektywy funkcjonowania przyrody na obszarach przekształconych przez człowieka, również podnoszona jest w literaturze specjalistycznej:</p> <p>„Wszelkie liniowe formy zadrzewień śródpolnych (zadrzewienia pasowe, alejowe, nawet jednorzędowe nasadzenia wzdłuż dróg, a szczególnie zadrzewienia przywodne) pełnią w krajobrazie bardzo istotną rolę korytarzy ekologicznych. Dzięki nim ułatwione są kontakty pomiędzy osobnikami należącymi do różnych oddalonych populacji" (M. Orzechowski, M. Trzcianowska, „Zadrzewienia śródpolne w gospodarowaniu przestrzenią”, Studia i Materiały CEPL w Rogowie R.18, Zeszyt 49B/5/2016, str. 155 i 156.)</p> <p>Park w Małej Wsi był zaprojektowany w XVIII-tym wieku w stylu francuskim i później przekształcony w krajobrazowy. Podobnie jak Ogród w Wersalu nie był ogrodem zamkniętym, ale wtopiony w przestrzeń otoczenia i ją przenikający, tak założenie w Małej Wsi pełniło podobną rolę. Przestrzeń kulturowa między parkiem w Małej Wsi a dawnym folwarkiem w Starej Wsi nie jest tylko osią ani aleją drzew, a historycznym krajobrazem uwzględniającym przedpole pałacu i parku jako otwarte. Przestrzeń poniżej parku w Małej Wsi (nr rej. 325/A/62, 229/A, 322/DR/10) a zespołem folwarczny w Starej Wsi (nr rej. 552/A) jest z tych względów szczególnie. Powinna pozostać przestrzenią otwartą i chronioną. Zabytkowy charakter posiada także brukowana nawierzchnia alei.</p> <p>Lokalizacja planowanej zabudowy przemysłowej w przedstawionej lokalizacji stanowi bezpośrednie zagrożenie dla trwałości istniejącej zabytkowej alei, a także zachowania czytelności układu kompozycyjnego tworzonego przez nią, zamkniętego obiektem Pałacu w Małej Wsi.</p> <p>Proponowana w projekcie miejscowego planu lokalizacja terenów przemysłowych rozpoczyna się około 1/2 długości alei, choć zasadnicza jej część znajdować się będzie w ok. 2/3 długości (patrząc od strony Pałacu). Teren przemysłowy będzie od strony zachodniej sąsiadował z aleją, stanowiąc lokalną dominantę przestrzenną, zaburzającą dotychczasowy, trwający od czasu powstania założenia w Małej Wsi, układ urbanistyczny miejscowości. Będzie to stanowiło odrębny obszar zabudowy przemysłowej, dysharmonizujący dotychczasowy charakter terenów znajdujących się w bezpośredniej osi kompozycyjnej Pałacu.</p>	Obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona		<p>Zgodnie z zapisami projektu planu przedmiotowa aleja dębowa objęta jest ochroną planistyczną z koniecznością bezwzględnego zachowania i jako taka nadal będzie pełnić rolę, o których mowa w uwadze: osi kompozycyjnej oraz korytarza ekologicznego. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym znajduje się aleja jak i terenów przyległych były przedmiotem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p>
	e)			<p>Ponadto wskazuję na zaburzenie stosunków wodnych w związku z realizacją zabudowy przemysłowej na obszarze objętym planem (uwzględniając radykalnie niski współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie przemysłowym określony w planie na 15% powierzchni działki, przy współczynniku powierzchni zabudowy wynoszącym aż 70% tej powierzchni), spodziewać się należy pozbawienia lokalnego ekosystemu znacznej ilości wody opadowej, dotychczas zasilającej wody podskórne na terenach rolniczych. Można zakładać istotne ryzyko, jakie tak duże zaburzenie stosunków wodnych może wprowadzić dla kilkuset letnich dębów, tworzących zabytkową aleję.</p>	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P teren zieleni izolacyjnej -	-	nieuwzględniona		<p>Co do zasady tereny przemysłowe posiadają niski poziom powierzchni biologicznie czynnej. Wiąże się to zarówno z ekonomicznymi aspektami wykorzystania ograniczonej w skali gminy przestrzeni możliwej do zagospodarowania pod tą funkcję, jak również z koniecznością zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami powstającymi w procesach produkcyjnych. Stosowane w związku z tym rozwiązania umożliwiają wylapanie potencjalnie zanieczyszczonych wód opadowych z terenów przemysłowych i odpowiednie je oczyszczenie przed powtórny przywróceniu do obiegu.</p>



					oznaczony symbolem ZI					Rozległe sąsiedztwo terenów rolniczych umożliwia stabilizację gospodarki wodnej i ograniczenie wpływu zainwestowania na ten komponent środowiska. Zapisy dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w połączeniu z przepisami prawa powszechnego stanowią podstawę to tego, że w prognozie środowiskowej nie przewiduje się znaczącego wpływu projektowanego zagospodarowania na wody podziemne w szerszym otoczeniu. Realizacja przewidzianego w planie przeznaczenia nie zmieni charakteru zlewni na zurbanizowaną. Jednocześnie należy zauważyć, iż w sąsiedztwie terenów przemysłowych zakładu Ferrero zlokalizowana jest aleja o podobnych walorach krajobrazowych: aleja lipowa, która funkcjonuje bez znaczących strat w drzewostanie.
	f)			Postuluję zatem określenie na obszarze objętym planem jego przeznaczenia w postaci terenów rolnych, zgodnego z obecnym jego wykorzystaniem, uwzględniając także wysoką klasę gleby na tym obszarze (klasa III), a w razie nieuwzględnienia tego postulatu - przynajmniej odpowiednie zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie przemysłowym na 40% powierzchni działki, przy współczynniku powierzchni zabudowy wynoszącym nie więcej niż 50% tej powierzchni. Także kolejne postulaty są sformułowane na wypadek nieuwzględnienia postulatu zasadniczego.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		Przeznaczenie rolnicze dla terenów objętych planem jest niezgodne z dyspozycją funkcjonalną określoną w Studium. Ocena zasadności i dopuszczalności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej była przedmiotem analizy na etapie otrzymania zgody na zmianę tego przeznaczenia odpowiedniego ministra. Natomiast zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 40 % może wpłynąć znacząco na zmniejszenie efektywności wykorzystania terenów przemysłowych o ograniczonej dostępności w granicach gminy. Uwaga bezzasadna.
	g)			Postuluję, także w odniesieniu do pkt 4, odpowiednią redakcją §8 ust. 2 planu jednoznacznie obligując inwestora do uzgodnienia z właściwym organem w zakresie ochrony zabytków (Mazowiecki Konserwator Ochrony Zabytków) wszelkich działań inwestycyjnych podejmowanych na terenie zespołu folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 552/A/98, także poprzez uzupełnienie i użycie sformułowania np. „przy obiektach i na terenach (...)”. Obecna treść tej jednostki redakcyjnej pozostaje niejednoznaczna w szczególności w odniesieniu do działek pozbawionych zabudowy, ale zaliczanych do zespołu folwarcznego i może pozbawiać je należytej ochrony ustaleniami planu.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona		Uzależnienie możliwości realizacji przewidzianego w planie zagospodarowania od dodatkowych uzgodnień jest niedopuszczalne i stanowi istotne wykroczenie poza określone ustawą władztwo planistyczne nadane gminie, a zatem naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Uwaga bezzasadna.
	h)			Postuluję doprecyzowanie określenia „zieleni izolacyjna” użytego w planie np. przez uzupełnienie/zmianę §13 ust. 3 pkt 2), i objęcie nim nakazu zastosowania w jako zieleni izolacyjnej sadzonek drzew do nasadzeń w ciągach zieleni izolacyjnej o określonej wysokości (co najmniej 3 m) i określonym obwodzie pnia na wysokości 100 cm (co najmniej 15 cm), gwarantujących spełnianie przez tę zieleni w sposób rzeczywisty swojej funkcji, a przy tym stwierdzenie, że szerokość pasów zieleni winna być taka, aby wyeliminować uciążliwość związane z funkcjonowaniem terenu produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów z obiektami towarzyszącymi dopuszczonych planem wobec obszarów sąsiednich i znajdujących się w pobliżu, w tym związane z emisją, nawet potencjalną, hałasu i zapachów lub odorów, w każdym wypadku nie mniejsza niż 50 m w zależności od charakteru ww. działalności i jej uciążliwości. Ponadto projekt planu nie określa nakazu dokonania nasadzeń izolacyjnych zlokalizowanych także po stronie północnej i południowej terenów objętych projektem planu, podczas gdy teren zieleni izolacyjnej (ZI) wyznacza jedynie po stronie zachodniej obszaru objętego planem. Nie jest zasadne, aby ochronie w postaci zieleni izolacyjnej podlegał wyłącznie obszar położony z jednej strony działki objętej planem. Postuluję zatem objęcie tą ochroną także innych, wskazanych kierunków. Pozwoliłoby to zapewnić odpowiednią ochronę co najmniej w ww. zakresie, a mieszkańcom mieć pewność co do minimalnego wymiaru ww. ochrony	Obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniona		Określenie parametrów sadzonek drzew stosowanych w nasadzeniach zieleni izolacyjnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wynika wprost z przepisów prawa. Brak ich określenia nie jest zatem naruszeniem zasad jego sporządzania. Jednocześnie nie ma podstaw aby twierdzić, iż brak wprowadzenia zapisu jak zaproponowano w uwadze doprowadzi do niewłaściwej realizacji przeznaczenia tego terenu. W planie podaje się definicję zieleni izolacyjnej w brzmieniu: <i>“zieleni pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy.”</i> . Zgodnie z zapisami § 13 ust. 3 pkt 2 nakaz realizacji zieleni izolacyjnej istnieje nie tylko w pasie terenu ZI ale także na terenie produkcji przemysłowej P, od strony gruntów użytkowanych rolniczo cyt.: <i>“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 10 m od strony gruntów użytkowanych rolniczo.”</i> Uwaga bezzasadna.
	i)			W związku z jednoznacznym i zasadnym sformulowaniem §6 ust. 3 postuluję, aby uzupełnić to postanowienie o jednoznaczny zakaz lokalizacji na terenie objętym planem także obiektów towarzyszących biogazowni, w tym składów i magazynów, co będzie z tym spójne.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		Wykluczenie lokalizacji biogazowni stanowi jednocześnie wykluczenie lokalizacji magazynów i składów, które miałyby być częścią biogazowni. Żaden zapis planu nie przewiduje lokalizacji funkcji stanowiących część biogazowni. Uwaga bezzasadna.
	j)			Uznaję za konieczne wykluczenie z projektu planu zapisów dopuszczających realizację urządzeń OZE wykorzystujących kogenerację - jedynym źródłem OZE oferującym możliwość kogeneracji energii elektrycznej i ciepłej pozostają biogazownie i ewentualnie geotermia, przy czym wg innych postanowień projektu (np. ww. §6 ust. 3) planu żadne z tych źródeł nie jest dopuszczalne na terenie objętym tym planem. Zapis taki zidentyfikowano w § 12 pkt 6 lit. c). Powyższe rodzi niepewność co do rzeczywistości dopuszczalnych do realizacji na terenie objętym projektem planu instalacji wytwórczych OZE i może potencjalnie stanowić furtkę do realizacji instalacji niewymienianych wprost w tym planie.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		W układach kogeneracyjnych mogą być wykorzystywane również tradycyjne źródła energii, a także mikroinstalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii, których stosowanie plan nie może ograniczać. Ustalenia planu nie przewidują realizacji instalacji OZE o mocy wymagającej uwzględnienia w planie. W tej sytuacji zakaz stosowania jakichkolwiek instalacji kogeneracyjnych stanowiłby nieuzasadnione ograniczenie działań zmierzających do maksymalizacji efektywności energetycznej zainwestowania obszaru objętego planem. Uwaga bezzasadna.
	k)			Postuluję także w odniesieniu do pkt 3, ograniczenie w planie na terenie produkcji przemysłowej, oznaczonym symbolem P, wysokości zabudowy do maksymalnej wysokości wynoszącej 12 m. Ograniczenie wysokości nowopowstającej zabudowy zmniejszyłoby oddziaływanie krajobrazowe tereno- chłonnych obiektów produkcyjnych i przemysłowych, nie dopuszczając do ich dominacji w kompozycji przestrzennej okolicy, w szczególności zabudowań zespołu parkowo-pałacowego w Małej Wsi, którego jednym z kluczowych elementów jest oś wyznaczana przez aleję dębową, w sąsiedztwie której planuje się realizację nowej zabudowy. Realizacja obiektów o dopuszczalnej w projekcie planu wysokości 20 m (§13 ust. 4 pkt 4 lit. b)), a w wypadku budowli nawet 40 m (§9 ust. 2 pkt 2), spowoduje ich dominację przestrzenną nad okolicą, zaburzając dotychczasowy układ urbanistyczny miejscowości i terenów rolniczych. Obiekty o wysokości przewidzianej projektem miejscowego planu będą dominowały bowiem nad linią drzew wyznaczaną górną krawędzią koron drzew alei dębowej, dysharmonizując lokalny ład przestrzenny.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona		Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu były przedmiotem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który jest organem właściwym w sprawach ochrony prawnej zabytków w tym zabytkowych krajobrazów, nie wniósł żadnych zastrzeżeń względem omawianych w uwadze wysokości.
	l)			10. Uznaję za konieczne wprowadzenie korekty linii zabudowy poprzez jej odpowiednie odsunięcie (minimum o 20 m) od granic terenu ZI, a tym samym zachowanie spójności między częścią tekstową i graficzną projektu miejscowego planu. Zgodnie z § 14 ust. 4 pkt 1 lit. a) przewiduje się nakaz ochrony brzozy korzeniowych drzew stanowiących aleję, podczas gdy ustalenia graficzne projektu planu dopuszczają do realizacji zabudowy bezpośrednio w granicy z terenem przewidzianym pod zabytkową aleję (teren oznaczony symbolem ZI), co stanowi zagrożenie naruszenia brzozy korzeniowych drzew tworzących cenne zadrzewienie, stwarzając ryzyko zaburzenia ich żywotności w przypadku realizacji przez inwestora zamierzenia inwestycyjnego w granicach dopuszczonych w formie przedstawionej w zaproponowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Odsunięcie linii zabudowy zapewni niezbędny bufor przestrzenny drzewom tworzącym wyjątkowy nie tylko w skali lokalnej przykład zorganizowanej kompozycji przestrzennej o charakterze ruralistycznym.	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem ZI	-	nieuwzględniony		Linia zabudowy wyznaczona w planie ma charakter nieprzekraczalnej, co oznacza, iż także w razie konieczności związanej z objęciem ochroną prawną alei dębowej zlokalizowanej na terenie ZI wszelkie obiekty mogą być odsunięte w głąb terenu P. Jednocześnie uznaje się, że szerokość pasa zieleni izolacyjnej (ZI) ustalona w wielkości 15 m jest wystarczająca dla ochrony brzozy korzeniowej drzew tworzących aleję.
23	a) – l)	02.08.2023 r.	...	Treść uwag od a) do l) tożsama z treścią uwag od a) do l).zawartych w piśmie nr 22.	Obszar objęty planem		-	nieuwzględnione: od a) do l)		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag od a) do l) analogiczne do uzasadnienia rozstrzygnięcia w sprawie uwag od a) do l) zawartych w piśmie nr 22.

24	a)	01.08.2023 r.	FERRERO POLSKA Sp. z o.o. Biuro: 02-952 Warszawa, ul. Wiertnicza 126	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap II zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składamy niniejszym poniższe uwagi do przedmiotowego projektu MPZP:</p> <p>1) Usunięcie z projektu MPZP w całości zapisu zawartego w § 6 ust. 3 o treści „Zakazuje się lokalizacji biogazowni”</p> <p>Uzasadnienie: Zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Belsk Duży przyjętego uchwałą Nr XII/83/2019 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 30.10.2019 dopuszczają lokalizację biogazowni na części działki nr 7/49 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś w związku z czym zapisy przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami Studium zakazując lokalizacji biogazowni.</p>	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględnion a		<p>Wyznaczenie w Studium stref, o których mowa w uwadze nie przesądza o konieczności ich uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jedynie uwzględnienie takie umożliwia. Nie ma zatem podstawy aby uznać, iż zapisy przedmiotowego planu stoją w sprzeczności z zapisami Studium, jeśli plan realizuje pozostałe jego ustalenia w zakresie dopuszczalnego przeznaczenia i zasad zagospodarowania.</p> <p>MPZP, jako akt prawa miejscowego, uwzględnia szerszy kontekst uwarunkowań, w tym wynikających z akceptacji społecznej, której dla lokalizacji na przedmiotowym obszarze nie ma, a czego dowiodły wyniki procedury udziału społeczeństwa w opracowaniu przedmiotowego planu.</p>
25	a)	02.08.2023 r.	...	<p>W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Belsk Duży o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap II, obejmującego działkę ewidencyjną 7/49 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś, jako osoba zainteresowana - jestem właścicielem tej działki - składam następujące uwagi do projektu planu. Mianowicie, kwestionuję ustalenie w projektowanym planie jednorazowej opłaty (tzw. opłaty planistycznej) - związanej ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z uchwaleniem projektowanego planu miejscowego, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym projektowany plan miejscowy stał się obowiązujący. Wnoszę o jej ustalenie w możliwie najniższej wysokości, a w żadnym razie nie w wysokości maksymalnej, tj. w wysokości 30%.</p> <p>Wiadomym jest, iż pierwotnie, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży”, przyjętym przez Radę Gminy uchwałą Nr XFV/89/2000 z dn. 26.04.2000 r., przedmiotowa nieruchomość położona były na terenie rejonów wskazanych do koncentracji wielofunkcyjnej zabudowy, a więc przewidującej także możliwość zabudowy i wykorzystania innego niż rolnicze. Takie przeznaczenie gruntu uległo jednak zmianie na skutek uchwały Rady Gminy Belsk Duży Nr XXVI/1/185/2013 z dn. 20 lutego 2013 r., którą doszło do przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży. Plan ten zmienił przeznaczenie mojego gruntu z wielofunkcyjnego na rolne. Projektowany plan ma zaś przywrócić pierwotne przeznaczenie tego gruntu określone w ww. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży” z 2000 r. W zaistniałej sytuacji, wzrost wartości nieruchomości na skutek przyjęcia projektowanego planu zrównoważy obniżenie jej wartości na skutek uchwały Rady Gminy Belsk Duży z dn. 20 lutego 2013 r. Stąd, opłata planistyczna, która może wynikać w przypadku sprzedaży przeze mnie przedmiotowej nieruchomości w ciągu 5 lat od przyjęcia projektowanego planu, będzie dla mnie bardzo krzywdząca. Proszę zatem o uwzględnienie moich uwag i wniosków w dalszej pracy nad planem.</p> <p>Podnoszę nadto, iż w stosownym czasie, pismem z dn. 29 kwietnia 2021 r. wniosłem o ustalenie w projektowanym planie dla działki 7/49 jednorazowej opłaty w możliwie najniższej wysokości, uzasadniając jak wyżej. Niestety, mój wniosek nie został uwzględniony a wręcz przeciwnie, opłata planistyczna została ustalona w maksymalnej możliwej wysokości, tj. 30%, co obecnie kwestionuję. Wskazuję też, iż w analogicznej sytuacji, w związku z realizacją Etapu 1, tj. objęcia planem zagospodarowania działki 7/50, również powstałej z podziału działki 7/47, a wcześniej 7/31, przywracającym jej pierwotne przeznaczenie, tj. sprzed 2013 r., ku mojemu ogromnemu zaskoczeniu ustalono opłatę planistyczną również w wysokości maksymalnej 30%, co uważam za wysoce mnie krzywdzące. W związku ze sprzedażą przeze mnie ww. działki 7/50 przed upływem 5 lat od daty uchwalenia wspomnianego wyżej planu zostałem zobowiązany do zapłaty z tytułu opłaty planistycznej kwoty 1.243.502,70 zł, którą najprawdopodobniej zmuszony będę zapłacić. W szczególności moje zdumienie i zaskoczenie budziło ustalenie wspomnianej opłaty planistycznej w kontekście pisma z dn. 26.10.2016 r. Pismo to pozostawało w związku z moim wnioskiem o zapłatę przez gminę odszkodowania w kwocie 3.141.000 zł z tytułu drastycznego obniżania wartości mojej nieruchomości na skutek uchwalenia planu z 2013 r., zmieniającego dotychczasowe jej przeznaczenie z wielofunkcyjnego na rolne, bez prawa zabudowy. Wyżej wymienionym pismem poinformowany zostałem o przystąpieniu do procedury sporządzenia studium a następnie zmiany miejscowego planu zagospodarowania celem przywrócenia nieruchomości przeznaczenia sprzed 2013 r., co wiązać się będzie z bezzasadnością mojego wniosku o odszkodowanie. Nie zostałem jednakże poinformowany, że powyższe otworzy możliwość obciążenia mnie opłatą planistyczną i do tego Uczoną według najwyższej stawki, co też nastąpiło, skutkiem czego czuję się w dalszym ciągu poszkodowanym.</p> <p>Podkreślam jeszcze, że dokonana w 2013 r. zmiana przeznaczenia nieruchomości odbyła się moim kosztem, w interesie firmy Ferrero Polska, aby umożliwić tej firmie postawienie siłowni wiatrowych do czego ostatecznie nie doszło na skutek zmian ustawodawczych z maja 2016 r. i rezygnacji zakładu Ferrero z budowy siłowni wiatrowych.</p> <p>Należy zauważyć, iż instrument opłaty planistycznej ustanowiony został celem umożliwienia samorządom pozyskiwania środków dla finansowania sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym kontekście zwraca uwagę całkowita nieproporcjonalność kosztów jakie zostały poniesione w związku ze sporządzeniem ww. planów dotyczących mojej nieruchomości, a wysokością naliczonej już opłaty planistycznej, jak i ewentualnej, kolejnej takiej opłaty, związanej z obecnie procedowanym planem zagospodarowania dla działki 7/49.</p> <p>Konkludując, uprzejmie proszę o łaskawe pochylenie się nad przedstawionymi argumentami i uwzględnienie ich w dalszej pracy nad przygotowywanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	Obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględnion a		<p>Ustanowiona stawka "opłaty planistycznej" jest zgodna z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 977). Organ sporządzający plan nie znalazł uzasadnienia dla obniżenia dochodów własnych gminy pochodzących z renty planistycznej.</p>

