

**UCHWAŁA NR LIV/467/2023
RADY GMINY BELSK DUŻY
z dnia 10 października 2023 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 z dnia 7 lipca 2023 r. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 2023 r., poz. 40 z późn. zm.),

w związku z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XXVII/188/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, 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. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Belsk Duży uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia wstępne

§ 1

1. Uchwała się plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XXVII/188/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, obszar objęty planem obejmuje działkę nr ewid. 7/49 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) linie zabudowy,
 - e) gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – 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) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, utworzone 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 terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
 - 4) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
 - 5) strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 6) alei drzew o charakterze zabytkowym do zachowania;
 - 7) wymiarowania 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 wielopiętrowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadane;
- 16) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

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

§ 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:
 - 1) teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem **P**;
 - 2) teren zieleni izolacyjnej – oznaczony symbolem **ZI**.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6

1. Na obszarze objętym planem, jako cenny element zagospodarowania przestrzennego ochrony wymaga aleja dębowa o charakterze zabytkowym, w części zlokalizowanej na terenie **ZI**.
2. Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:
 - 1) nakazuje się stosowanie ujednocionej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji, z zastosowaniem barw pastelowych lub naturalnych dla danego materiału, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
 - 2) nakazuje się stosowanie ujednocionej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich obiektów z dachami innymi niż płaskie, utrzymaną w gamie od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu.
3. Zakazuje się lokalizacji biogazowni.
4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
 - 1) dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych,
 - 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

1. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
 - 3) przy zainwestowaniu terenu oznaczonego symbolem **P** nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tym terenem.
2. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych, przy czym nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie terenu, które spowodują spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 4) z zastrzeżeniem przepisów, nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi).

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

1. Cały obszar objęty planem stanowi część zespołu folwarcznego wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr rej.: 552/A/98 z dnia 17.09.1998 r.

2. Zmiana przeznaczenia, prowadzenie robót budowlanych przy obiektach, o których mowa w ust. 1, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną wokół zespołu pałacowego Małej Wsi - zabytku wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków (nr rej.: 325/A/62 z dn. 7.01.1962 oraz 229/A z dn. 6.09.1983 i z dn. 16.06.2010.).

4. Ograniczenia i zasady zagospodarowania obowiązujące w związku z ustanowieniem strefy, o której mowa w ust. 3 zawierają się w całości w zasadach zagospodarowania terenu **ZI**.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **P**, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu lub w odpowiednich liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolem **P**;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ani obiektów tymczasowych; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem **P**;
- 2) budowli: 40 m.

3. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 6

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

§ 10

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

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

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

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się za pośrednictwem dróg wewnętrznych (zakładowych) zlokalizowanych na funkcjonalnie z nim związanych terenach przyległych;
- 2) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy realizującej przeznaczenie terenów, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§ 12

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

- 1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 2) 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 60 m³/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;
- 3) 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 ścieków odprowadzanych do sieci kanalizacyjnej winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, 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.
- 4) 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 opadowych i roztopowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania tychże wód 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.
- 5) lokalizacja elementów systemu gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w pkt 2) lit. a) tiret 2, pkt 3) lit a) tiret 2 i lit. b) oraz pkt 4) lit b) powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- a) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) do zasilania w energią elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, lokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
 - c) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zasilanie w energią cieplną 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, itp., a także kogeneracji,
 - d) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
 - e) ewentualne zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
 - f) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
 - g) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe § 13

1. Wyznacza się teren produkcji przemysłowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **P**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) składy i magazyny wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - b) zieleń izolacyjna.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) realizację przeznaczenia terenu 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 10 m od strony gruntów użytkowanych rolniczo;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
 - 4) geometria dachów:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych, wielopołaciowe lub stożkowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 2,5;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 4) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 200m,

b) maksymalna wysokość budynków: 20 m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z zakładowych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na przyległych terenach funkcjonalnie z nim związanych.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 14

1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu jak następuje:

1) z zastrzeżeniem ustaleń w ust. 4, realizację przeznaczenia terenu nakazuje się w postaci nasadzeń drzew i krzewów,

2) zakaz zabudowy budynkami;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. W stosunku do gruntu pokrytego drzewostanem wchodzącym w skład alei drzew o charakterze zabytkowym, zlokalizowanych na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:

1) w obrębie brył korzeniowych drzew tworzących aleję zakazuje się:

a) lokalizacji zainwestowania powodującego uszkodzenia tych brył i/lub utrudnienie infiltracji wód opadowych w sposób zagrażający drzewom,

b) wykonywania zabiegów agrotechnicznych, prac ziemnych lub melioracyjnych powodujących uszkodzenia tych brył i/lub zachwianie stosunków wodnych w stopniu zagrażającym drzewom;

2) w ramach rewitalizacji alei dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia;

3) zmiany podłużnej i poprzecznej geometrii nawierzchni alei w postaci wyrównania i wyprofilowania spadków dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcjami brył korzeniowych drzew tworzących aleję;

4) wycinkę drzew wchodzących w skład szpalerów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w celach pielęgnacyjnych, ze względów bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) zapełnienie luk po wyciętych drzewach nakazuje się rodzimymi gatunkami dębu;

6) zakazuje się radykalnej redukcji korony drzew poza cięciami mającym na celu zapobieganiu zagrożeniom, o których mowa w pkt 4) powyżej i/lub wynikającymi z wad budowy lub chorób drzewostanu.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) z zakładowych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na przyległych terenach funkcjonalnie z nim związanych;

2) za wyjątkiem komunikacji pieszej, zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej terenu z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce sąsiedniej nr ewid. 6 w obrębie nr 38 PGR Stara Wieś.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§ 16

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

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Belsk Duży przepisów uchwały Nr XXVII/188/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

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

Etap I planu dla ww. obszaru został przyjęty uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XIV/103/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży - Etap I. W celu dokończenia realizacji polityki wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, Wójt Gminy Belsk Duży wnioskował o wydzielenie etapu II planu. Obejmuje on grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy na cele nierolnicze i nieleśne.

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 obszar 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 17,41 km) niskie jest również prawdopodobieństwo oddziaływania negatywnego o znaczącym oddziaływaniu pośrednim zarówno na OSO PLB140003 Dolina Pilicy jak i SOO PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Projekt 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 - zakazuje na obszarze objętym planem eksploatacji surowców mineralnych, uwzględnia lokalizację obszaru w obrębie zlewni rzeki Jeziorki, dla której obowiązuje rozporządzenie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki, określa standardy odprowadzania ścieków, wód odprowadzania ścieków i zaopatrzenia w wodę, nakaz zachowania alei drzew o charakterze zabytkowym stanowiącym ważny element zasobów przyrodniczych obszaru,
- w zakresie 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 dotrzymania jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego - plan nie dopuszcza do możliwości ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze opracowania poza jego granice,
- w zakresie bezpieczeństwa ludności - zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska oraz biogazowni;
- zachowanie najcenniejszych elementów przyrody znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem.

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

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

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał komplet wymaganych opinii i uzgodnień oraz zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie:

1. w dniach od 02.03.2022 r. do 23.03.2023 r. (wyłożenie wadliwe w wyniku braku opublikowania projektu planu na stronie BIP urzędu gminy), termin na składanie uwag do dnia 06.04.2023 r.;
2. w dniach od 13.04.2022 r. do 04.05.2023 r. (wyłożenie ponowne, dokonane z powodu wadliwości poprzedniego wyłożenia), termin na składanie uwag do dnia 18.05.2023 r.;
3. w dniach od 28.06.2022 r. do 19.07.2023 r. (wyłożenie ponowne, dokonane z powodu uwzględnienia części uwag do projektu planu i prognozy wniesionych w wyniku wyłożenia w dniach od 05.04.2022 r. do 26.05.2023 r.), termin na składanie uwag do dnia 02.08.2023 r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminach wyznaczonych na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do Wójta Gminy Belsk Duży wpłynęło łącznie 20 pism zawierających uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko (w tym liczne uwagi o tożsamym brzmieniu, zawarte w pismach składanych przez różne osoby) oraz wniesiono 6 uwag do protokołu sporządzanego w trakcie dyskusji publicznej. Spośród uwag wniesionych w wyżej wymieniony sposób, 150 pojedynczych uwag wniesionych do planu nie zostało uwzględnionych przez Wójta Gminy w projekcie przedkładanym Radzie Gminy do uchwalenia.

W ostatecznym brzmieniu niniejszej uchwały uwzględniono ponadto opinię RDOŚ z dnia 29.09.2022 r., która wpłynęła po terminie wyznaczonym na zaopiniowanie przedmiotowego planu, zawierającą wskazania:

- wewnętrznej sprzeczności w zapisach §12 dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- wewnętrznej sprzeczności w zakresie określenia zawartości planu co do wyznaczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych (§2 ust. 1 pkt 6 i §2 ust. 3 pkt 2 planu);
- użycia określenia „ścieki deszczowe” w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, co w świetle legalnej ich definicji jest błędem.

Uwzględnienie ww. opinii nie powodowało konieczności ponawiania jakiegokolwiek czynności procedury planistycznej, ponieważ przyjęcie innych rozwiązań nie było możliwe w zgodzie z przepisami prawa.

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 wymogów 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 wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy (W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...) [patrz pkt.1-13])		
pkt	Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym	Sposób realizacji w przedmiotowym planie
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	a) sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu b) sformułowanie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	a) sformułowanie ustaleń w zakresie izolacji optycznej zabudowy przemysłowej b) ustalenia ochronne dla alei dębowej o charakterze zabytkowym, przyległej do terenu produkcji przemysłowej
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 kształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem

		<p>c) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów</p> <p>d) ustalenia ochronne dla alei dębowej o charakterze zabytkowym, przyległej do terenu produkcji przemysłowej;</p>
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) ustalenia w zakresie ochrony części zespołu folwarcznego wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr rej.: 552/A/98 z dnia 17.09.1998 r.;</p> <p>b) ustalenia w zakresie strefy ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej wokół zespołu pałacowego Małej Wsi.</p>
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	<p>a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych;</p> <p>b) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska oraz biogazowni.</p>
6	walory ekonomiczne przestrzeni	<p>a) wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej</p> <p>b) umożliwienie dywersyfikacji funkcji gospodarczych gminy poprzez rozbudowę istniejących funkcji produkcji pozarolniczej</p>
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w dwutygodniku Jabłonka nr 7 z dnia 08.04.2021 r.;</p> <p>b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 08.04.2021 r.;</p> <p>c) ogłoszenie i ogłoszenie o przystąpieniu zamieszczono na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowości Chlewiska od dnia 27.04.2022 r. do dnia 18.05.2022 r.</p> <p>d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku Jabłonka nr 4 z dnia 22.02.2023 r.;</p> <p>e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 22.02.2023 r.;</p> <p>f) obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszono na tablicy ogłoszeń UG i w miejscowości Belsk Duży, Mała Wieś i Stara Wieś w dniach: od 02.03.2022 r. do 23.03.2023 r.;</p> <p>g) dyskusja nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 07.03.2023 r. w Urzędzie Gminy Belsk Duży, ul. J. Kozińskiego 4A, 05-622 Belsk Duży;</p> <p>h) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 06.04.2023 r.</p> <p>Ze względu na brak umieszczenia na stronie BIP wersji elektronicznej dokumentu wykładanego - procedura wyłożenia została powtórzona:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> i) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku Jabłonka nr 6 z dnia 05.04.2023 r.; j) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 05.04.2023 r.; k) obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszone na tablicy ogłoszeń UG i w miejscowości Belsk Duży, Mała Wieś i Stara Wieś w dniach: 13.04.2022 r. do 04.05.2023 r.; l) dyskusja nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 25.04.2023 r. w Urzędzie Gminy Belsk Duży, ul. J. Kozińskiego 4A, 05-622 Belsk Duży; m) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 18.05.2023 r. Ze względu na wprowadzone zmiany w projekcie planu na skutek uwzględnienia uwag -procedura wyłożenia została ponowiona: n) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku Jabłonka nr 4 z dnia 21.06.2023 r.; o) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 21.06.2023 r.; p) obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszone na tablicy ogłoszeń UG i w miejscowości Belsk Duży, Mała Wieś i Stara Wieś w dniach: od 28.06.2022 r. do 19.07.2023 r.; q) dyskusja nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 04.07.2023 r. w Urzędzie Gminy Belsk Duży, ul. J. Kozińskiego 4A, 05-622 Belsk Duży; r) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 02.08.2023 r.
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>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy <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 rozwiązań dla publicznego przyjętych interesu	<ul style="list-style-type: none"> a) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji b) zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych
2	konsekwencje rozwiązań dla prywatnego przyjętych interesu	umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje rozwiązań dla ochrony istniejącego zagospodarowania przyjętych ochrony	<ul style="list-style-type: none"> a) kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszarów urbanizacji miejscowości Belsk Duży b) zachowanie istniejącej alei drzew o charakterze zabytkowym, c) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowania ekofizjograficznego, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
<p>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy <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>		

pkt	Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni	Sposób realizacji w przedmiotowym planie
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów.
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa)
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja nowej zabudowy produkcyjnej w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tych jednostek
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	tereny nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczono w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości Belsk Duży i Stara Wieś
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nie dotyczy – patrz pkt.4

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

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, jego przyjęcie nie pociąga za sobą konieczność realizacji infrastruktury drogowej i technicznej dla obsługi obszaru objętego planem, 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 aktualnym 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. z późniejszymi zmianami, obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru urbanizacji - obszar rozwoju zabudowy, w strefie funkcjonalnej: tereny produkcyjno-magazynowe.

Jako podstawowe funkcje zagospodarowania dla terenów produkcyjno-magazynowych Studium ustala następujące funkcje: produkcja drobna (obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, innej niż rzemiosło, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 500 m², oraz, bez względu na zajmowaną

powierzchnię użytkową: piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie i zakłady poligraficzne, wraz z obiektami towarzyszącymi), produkcja przemysłowa (obiekty służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych (w tym produkcją filmową) wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobywania kopaliny), składy i magazyny (obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, logistyka).

Odnośnie 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 sposobu 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 w 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 30 m.

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 przechowni 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.”

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

Plan realizuje ww. ustalenia Studium poprzez:

1. wyznaczenie terenu produkcji przemysłowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **P**, 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 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 – 15 %, maksymalna wysokość budynków – 20 m;
3. wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej izolującego tereny przemysłowe od obszarów przyległych i zastosowaniu innych rozwiązań umożliwiających bezkonfliktowe funkcjonowanie, jak np. zmniejszenie wysokości zabudowy przemysłowej w stosunku do maksimum określonego w Studium, wprowadzenie ograniczeń oddziaływań środowiskowych, itp.;
4. zastosowanie zapisów chroniących wartości krajobrazowe obszaru, w tym ustalenia ochronne dla alei dębowej, ustalenia w zakresie strefowania wysokości zabudowy, wymogi realizacji zieleni izolacyjnej i zakaz lokalizacji zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiących przedpole widokowe dla cennych elementów krajobrazu.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II I z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży zarówno w zakresie kierunków polityki przestrzennej (ustalona w studium preferencja funkcjonalna terenu), jak i wskaźników i zasad zabudowy.

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 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	
Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.03.2022 r. do 23.03.2023 r.											
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	nieuwzględniona	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	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	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 zieleni w sposób rzeczywisty swojej funkcji.	obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem ZI	-	nieuwzględniona	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 stronie zachodniej obszaru objętego planem.	obszar objęty planem	teren zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem ZI	-	nieuwzględniona	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 przedostawaniem się substancji mogących pogorszyć stan wód.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	nieuwzględniona	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	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	nieuwzględniona	Uwagi od z) do v) pochodzą z załączonej do uwag od a) do y) opinii prof. UPP dr hab. inż. Krzysztofa Pilarzkiego 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 uzgodniły 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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dnie od a) do j)		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dniona		niewzglę dniona	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	-	niewzglę dniona		niewzglę dniona	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 dezaktualizowanym 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 sarna 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	-	niewzglę dniona		niewzglę dniona	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.

				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.							
b)			Zapisy § 7 planu tj.: 1. zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych; 2. zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych; 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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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).	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			Wnoszę o wpisanie zapisów dotyczących magazynowania substratu: na etapie magazynowania substratu powinny być przyjęte rozwiązania minimalizujące rozprzestrzenianie się nieprzyjemnych zapachów.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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)			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.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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.		

Uwagi wniesione ustnie do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami w dniu 25.04.2023 r.

15	a)	25.04.2023 r.	...	Poprosił o uwzględnienie ustawy odorowej, której jest już przygotowany projekt. Prosi by wziąć pod uwagę petycję w tej sprawie złożoną w Sejmie.	obszar objęty planem	teren produkcji przemysłowej – oznaczony symbolem P	-	niewzględ niona	niewzględniona	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	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	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	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	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.
Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28.06.2023 r. do 19.07.2023 r.										
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	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	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	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. Nadmieniam, 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	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 korzystaniu 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 ARIiMR. 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	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	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 korzystaniu 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	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	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	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 stworzonego 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	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	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	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	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	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	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	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	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	-	nieuwzględniona	nieuwzględniona	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		-	nieuwzględniona e: od a) do l)	nieuwzględniona	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	nieuwzglę dniona	<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	nieuwzglę dniona	<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>

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LIV/467/2023
RADY GMINY BELSK DUŻY
z dnia 10 października 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Belsk Duży rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II 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).

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR LIV/467/2023
RADY GMINY BELSK DUŻY
z dnia 10 października 2023 r.**

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap II, utworzone 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

```
<wfs:FeatureCollection
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0"
xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
numberMatched="unknown" numberReturned="3"
timeStamp="2023-08-29T13:00:49Z"
xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd
http://www.opengis.net/gml/3.2 http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd">

<wfs:member>
<app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5934_140601-
MPZP_MpzpFerreroEtap2_P1_20230829T000000">

<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5934/1406
01-MPZP/MpzpFerreroEtap2_P1/20230829T000000</gml:identifier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5934/140601-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>MpzpFerreroEtap2_P1</app:lokalnyId>
<app:wersjalId>20230829T000000</app:wersjalId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:poczatekWersjiObiektu>
2023-08-29T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
<app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla
terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży –
Etap II</app:tytul>
<app:tytulAlternatywny>MPZP dla terenów przyległych do zakładu
Ferrero w sołectwie Belsk Duży – Etap II</app:tytulAlternatywny>
<app:typPlanu
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzenn
egoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego">
</app:typPlanu>
  <app:poziomHierarchii xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"
xlink:title="sublokalny"/>
  <app:status xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"
xlink:title="w trakcie przyjmowania"/>
<app:mapaPodkladowa>
<app:MapaPodkladowa>
<app:data>2022-10-07</app:data>
<app:referencja>Mapa zasadnicza w wersji wektorowej w formacie
DXF</app:referencja>
</app:MapaPodkladowa>
</app:mapaPodkladowa>
<app:zasiegPrzestrzenny>
```

```

<gml:MultiSurface srsDimension="2"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2178">
<gml:surfaceMember>
<gml:Polygon>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList>5742772.469999999 7485520.470000133 5742772.369999999
7485523.470000134 5742650.769999999 7485606.510000134
5742622.669999999 7485656.770000134 5742466.499999999
7485659.380000134 5742470.97 7485510.850000133 5742604.069999998
7485515.100000133 5742772.469999999 7485520.470000133</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:Polygon>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</app:zasiegPrzestrzenny>
<app:dokumentPrzystepujacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5934/1406
01-MPZP/MpzpFerreroEtap2_UchwalaPrzystapienie">
</app:dokumentPrzystepujacy>
<app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/P
L.ZIPPZP.5934/140601-MPZP/MpzpFerreroEtap2_Rys1/20230829T000000">
</app:rysunek>
</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
<wfs:member>
<app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.5934_140601-
MPZP_MpzpFerreroEtap2_UchwalaPrzystapienie">

<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5934/140601-
MPZP/MpzpFerreroEtap2_UchwalaPrzystapienie</gml:identifier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5934/140601-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>
MpzpFerreroEtap2_UchwalaPrzystapienie</app:lokalnyId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:tytul>Uchwała Rady Gminy Belsk Duży nr XXVII/188/2021 z dnia
25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap
II</app:tytul>
<app:nazwaSkrocona>Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży – etap
II</app:nazwaSkrocona>
<app:numerIdentyfikacyjny>XXVII/188/2021</app:numerIdentyfikacyjny>
<app:organUstanawiajacy>Rada Gminy Belsk
Duży</app:organUstanawiajacy>
<app:data>
<gmd:CI_Date>
<gmd:date>
<gco>Date>2021-02-25</gco>Date>
</gmd:date>
<gmd:dateType>
<gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelists.xml#CI_DateTypeCode"
codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
</gmd:dateType>

```

```

</gmd:CI_Date>
</app:data>
<app:dataWejsciaWZycie>2021-02-25</app:dataWejsciaWZycie>
<app:lacze>
https://belskduzy.esesja.pl/zalaczniki/119969/uchwala-xxvii-188-2021_1129969.pdf</app:lacze>
<app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.5934/140601-MPZP/MpzpFerreroEtap2_P1">
</app:przystapienie>
</app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
<wfs:member>
<app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5934_140601-
MPZP_MpzpFerreroEtap2_Rys1_20230829T000000">

<gml:identyfikator codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.
5934/140601-MPZP/MpzpFerreroEtap2_Rys1/20230829T000000</gml:identyfikator>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5934/140601-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>MpzpFerreroEtap2_Rys1</app:lokalnyId>
<app:wersjalId>20230829T000000</app:wersjalId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:poczatekWersjiObiektu>
2023-08-29T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
<app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla
terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży –
Etap II</app:tytul>
<app:lacze>
https://belskduzy.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/140601/014</app:lacze>
<app:legenda>
https://mpzp.igeomap.pl/doc/grojec/belsk/014.jpg</app:legenda>
<app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
<app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
<app:opis>Załącznik graficzny nr 1</app:opis>
<app:plan
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.5934/140601-MPZP/MpzpFerreroEtap2_P1/20230829T000000">
</app:plan>
</app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>

```