

**UCHWAŁA NR XVII/134/2020
RADY GMINY BELSK DUŻY
z dnia 14 kwietnia 2020 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293) 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. 2019 poz. 506 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr VI/38/2019 z dnia 17.04.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/83/2019 z dnia 30 października 2019 r., Rada Gminy Belsk Duży, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne
§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr VI/38/2019 z dnia 17.04.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek, obszar objęty planem obejmuje części działki nr ewid. 268/1 i 268/3 w sołectwie Odrzywołek, z pominięciem gruntów rolnych wykazanych w ewidencji gruntów jako użytki rolne klasy III. 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 ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:

- a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) dobra kultury współczesnej;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 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. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia;
 - 6) strefy lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych;
 - 7) wymiarowanie elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
 - 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
 - 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
 - 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 11) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 15) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadane;
- 16) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2

Ustalenia planu

§ 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren drogi publicznej w klasie drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG**.
 - 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.
3. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren drogi publicznej, oznaczanej symbolem **KDG**.

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN.1** i **MN.2**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi turystyki;
 - b) handel detaliczny;
 - c) usługi pielęgnacyjne;
 - d) biura;
 - e) usługi zdrowia;
 - f) zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - g) obiekty towarzyszące.
3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 7

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się co następuje:

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci handlu detalicznego dopuszcza się na powierzchni sprzedaży nie większej niż 60 m²;
- 3) w obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w sposób określony na rysunku planu;
- 5) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopłaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek;
- 8) przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
 - a) dróg pożarowych,
 - b) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, co następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 15m;
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynków: 10m,
 - budowli: 20m;
- 5) zagospodarowując działkę budowlaną, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
zabudowa rekreacji indywidualnej	budynki rekreacji indywidualnej	1 budynek	1

usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
handel detaliczny	obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	2
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m ² pow. sprzedaży	1
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
biura	biura, kancelarie, usługi finansowe	100 m ² pow. użytkowej	3
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5

- 6) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w pkt 6 powyżej, dopuszcza się w przypadku:
 - a) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m²,
 - b) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m²;
- 7) dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w pkt 6; przepisy pkt 7 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów;
- 8) jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w pkt 6 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

§ 8

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się, co następuje:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć uciążliwych,
 - b) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
 - c) funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt;
 - 2) ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
 - b) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
 - 3) zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się następujące zasady ochrony kształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
 - a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych,
 - b) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów,
 - c) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu,
 - d) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą

powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się, że tereny oznaczone w rysunku planu symbolem **MN** podlegają standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się co następuje:
 - 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”, 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, dla którego obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów;
 - 3) obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Jezioroki, 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;
 - 4) zasady zagospodarowania stref kontrolowanych gazociągu niskiego ciśnienia – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) w obrębie wskazanych na rysunku planu stref lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) przy zainwestowaniu terenów nakazuje się uwzględnić lokalizację i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych;
 - b) ewentualną budowę obiektów budowlanych dopuszcza się pod warunkiem uprzedniego ustalenia dokładnej lokalizacji podziemnych urządzeń melioracji wodnych, a w razie kolizji planowanego zainwestowania z tymi urządzeniami - pod warunkiem wykonywania przebudowy tych urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sposób umożliwiający ich niezakłócone funkcjonowanie poza terenem inwestycji.

§ 10

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie przyległa do tego obszaru od północnego zachodu droga wojewódzka nr 728, z którą połączona będzie wyznaczona w planie droga wewnętrzna **KDW**;
- 2) obsługa działek budowlanych z drogi wewnętrznej **KDW**;
- 3) dojścia i dojazdy w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;
- 4) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.

2. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi głównej (stanowiący rezerwę na cele rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 728), oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDG**.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) kategoria: droga wojewódzka,
- 2) klasa techniczno-funkcjonalna: droga główna (G),
- 3) szerokość pasa drogowego: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

4. Przy zagospodarowaniu terenu **KDG** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie.
5. Wyznacza się teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:
 - 1) funkcja: droga wewnętrzna obsługująca tereny zainwestowania;
 - 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
 - 3) szerokość jezdni:
 - a) minimum 3m w przypadku wyodrębnienia jezdni dla ruchu kołowego o nawierzchni utwardzonej,
 - b) minimum 5m w przypadkach niewymienionych w ustaleniach lit. a);
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren, nie mniej niż 10 m;
 - 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).
7. Przy zagospodarowaniu terenu **KDW** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 6 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dojazdów i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

§ 11

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

- 1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 2) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na terenach **MN**, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
 - b) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż $\varnothing 40$;
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - b) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - $\varnothing 160$ mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,

- Ø 60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- c) zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą 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) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
 - c) zakazuje się:
 - zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
 - d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
 - a) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – mikroinstalacji;
 - c) zasilanie w energię 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.,
 - d) zasilanie w energię cieplną winno się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - e) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
 - f) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
 - g) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
 - h) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

§ 12

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

- 1) dla terenu **MN** - w wysokości 1%.
- 2) dla terenu **KDG** - w wysokości 1%,
- 3) dla terenu **KDW** - w wysokości 1%.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§ 14

Plan wchodzi w życie po upływie 30 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 VI/38/2019 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 17.04.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek, 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 jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w obrębie obszarów realnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, z dostępem do drogi publicznej oraz w zasięgu zbiorowych systemów infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów wyznaczonych w ramach sieci Natura 2000 i realizacja przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu nie może bezpośrednio oddziaływać na nie. Ze względu na odległość (około 20 km) niskie jest również prawdopodobieństwo oddziaływania negatywnego o znaczącym oddziaływaniu pośrednim zarówno na OSO PLB140003 Dolina Pilicy jak i SOO PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony równolegle z opracowaniem prognozy oddziaływania na środowisko, a zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były do niego 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 się na obszarze objętym planem eksploatacji surowców mineralnych, konieczność uwzględnienia lokalizacji obszaru w obrębie zlewni rzeki Jeziorki, dla której obowiązuje rozporządzenie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki, plan określa standardy odprowadzania ścieków, wód opadowych i zaopatrzenia w wodę,
- w zakresie wzmocnienia roli odnawialnych źródeł energii - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – mikroinstalacji;
- w zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami: wprowadza się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi;
- w zakresie poprawy jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego - plan ustanawia standardy ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku realizacji kotłowni indywidualnych i/lub grupowych, konieczność uwzględnienia tzw. uchwały antysmogowej, preferowanie wykorzystania w kotłowniach proekologicznych źródeł energii.

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.

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

W wyniku wyłożenia projektu planu publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została przez Wójta odrzucona.

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

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

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

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

1. sposób realizacji 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 <i>(W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ..."</i> [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	nie dotyczy – brak ustaleń ze względu na brak potrzeby regulacji
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) ustalenia w zakresie ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru objętego planem b) ustalenia w zakresie ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem c) określenie standardów ochrony akustycznej dla terenów MN d) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy – na obszarach objętych planem nie występują obszary ani obiekty, których dotyczy ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych b) zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową c) określenie standardów ochrony akustycznej
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej b) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy – obszaru objętego 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 oraz poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi wojewódzkiej
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	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w dwutygodniku Jabłonka z dnia 19 czerwca 2019 r. b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 19 czerwca 2019 r. c) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowości Odrzywołek od dnia 19 czerwca 2019 r. do dnia 12 lipca 2019 r. d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dwutygodniku Jabłonka z dnia 12 lutego 2020 r. e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono w BIP, w dniu 12 lutego 2020 r. f) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowości Odrzywołek od dnia 12 lutego 2020 r. do dnia 30 marca 2020 r. g) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od dnia 20 lutego 2020 r. do dnia 13 marca 2020 r. h) dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w siedzibie Urzędu Gminy w dniu 24 lutego 2020 r. i) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 30 marca 2020 r. j) w wyniku wyłożenia projektu planu publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została przez Wójta odrzucona
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	a) lokalizacja zabudowy w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę b) brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy („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.”)		
1	konsekwencje rozwiązań dla interesu publicznego	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 interesu prywatnego	umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarze objętym planem
3	konsekwencje rozwiązań dla ochrony istniejącego zagospodarowania	a) kontynuacja jednej z dotychczasowych form zagospodarowania obszarów urbanizacji miejscowości Odrzywołek (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) c) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia i układu komunikacyjnego oraz sieci melioracji wodnych
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
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy („W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])		
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 Odrzywołek nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	lokalizacja nowej zabudowy w niewielkiej odległości od głównej trasy transportu zbiorowego w gminie Belsk Duży – drogi wojewódzkiej nr 728
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja nowej zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Odrzywołek 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 MN w większości wyznaczono w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości Odrzywołek
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	tereny MN w części wyznaczono w obrębie wskazanych w studium obszarów rozwoju zabudowy, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości Odrzywołek

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

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

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

W obowiązującym dokumencie studium tereny objęte opracowaniem niniejszego planu znajdują się w obrębie obszarów urbanizacji, zawierających obszary kontynuacji zabudowy oraz obszary rozwoju zabudowy. Ww. obszary urbanizacji studium dzieli na strefy funkcjonalne, z których w obrębie granic opracowania planu występuje wyłącznie strefa terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego.

W zakresie podstawowych funkcji zagospodarowania w obrębie tej strefy studium ustala określenia kategorii funkcjonalnej zagospodarowania zgodnie z definicjami: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, zawartymi w przepisach odrębnych, a także zabudowy letniskowej, zdefiniowanej w studium jako „budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej, wraz z obiektami towarzyszącymi”.

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.”

...

W zakresie zasad zagospodarowania ww. strefy studium ustala:

W punkcie 2.1.2: „W zakresie kierunków zagospodarowania terenów mieszkaniowych ustala się:

- 1) *modernizację, rozbudowę oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;*
- 2) *rozwój zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;*
- 3) *intensyfikację zainwestowania o funkcji mieszkaniowej w głównych ośrodkach sieci osadniczej;*
- 4) *modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;*
- 5) *wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację, a także rozbudowę systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.*

W punkcie 2.2.1 ustaleń studium określono wskaźniki określające parametry zabudowy dla terenów mieszkaniowych jak następuje: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25-40%, maksymalna wysokość zabudowy – 10m. W punkcie 2.2.3 stwierdza się ponadto, że ww. wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą wież, akcentów architektonicznych, masztów, anten i innych urządzeń infrastruktury technicznej, ani silosów i przechowalni i magazynów płodów rolnych w obrębie zabudowy zagrodowej. W zakresie sposób uwzględniania w mpzp kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów studium ustala:

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

2.5.2 *W przypadku wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określonego w tabeli 2.1 za pomocą przedziału dopuszczalnych wartości, mpzp winien określać konkretną wartość tego wskaźnika dla danego terenu mieszczącą się w podanym przedziale, określoną z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych (np. lokalizacja w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, itp.), własnościowych, wielkości działek budowlanych oraz dotychczasowego zagospodarowania obiektami powodującymi występowanie ograniczeń w zainwestowaniu), przy czym na obszarach rozwoju zabudowy należy każdorazowo stosować górną wartość przedziału ww. wskaźnika.*

2.5.3 *W przypadku wyznaczenia w mpzp terenów o przeznaczeniu mieszanym, dla terenów tych należy ustalać wskaźniki zagospodarowania wybrane spośród wartości określonych w tabeli 2.1 dla jednej z podstawowych funkcji zagospodarowania wchodzących w skład przeznaczenia ww. terenów.*

2.5.4 *Wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i/lub maksymalnej wysokości zabudowy, określone w tabeli 2.1, mogą być w mpzp przedmiotem ograniczenia celem dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, w tym: gabarytów istniejącej zabudowy, potrzeb ekspozycji obiektów zabytkowych, umożliwienie bezkonfliktowego funkcjonowania zagospodarowania terenów przyległych, itp.”*

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza ustalonymi w studium strefami ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków oraz poza strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu, o zasięgu określonym na załączniku nr 2 "Kierunki rozwoju". Nie wsypują też na nim żadne obiekty objęte ochroną prawną.

Plan realizuje ww. ustalenia poprzez:

1. wyznaczenie terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN.1** i **MN.2**, a więc o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego, w lokalizacji odpowiadającej ustaleniom graficznym tego studium;
2. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla terenów **MN.1** i **MN.2** jak następuje: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, maksymalna wysokość budynków – 10m;
3. eliminację funkcji konfliktowych oraz ograniczenie oddziaływania środowiskowego planowanego zainwestowania.

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

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

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XVII/134/2020
RADY GMINY BELSK DUŻY
z dnia 14 kwietnia 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek

Jedyna uwaga do projektu planu została wniesiona na piśmie, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Uwaga ta nie została uwzględniona przez Wójta. Jej treść wraz określeniem nieruchomości lub obszarów, których dotyczyła, zawiera tabela nr 1. Treść uwagi i przesłanki jej rozpatrzenia opisane zostały poniżej, jako podstawa do jej odrzucenia przez Radę Gminy.

1. Uwaga p. [REDAKTOWANE] z dn. 24.02.2020 r.:
Autor w sposób wyczerpujący informuje o stanie użytkowania gruntów sąsiednich tj. działki nr ewid. 267/2, na której prowadzona jest działalność rolnicza w postaci całorocznej hodowli kwiatów. Zwraca uwagę na oddziaływanie jakie może wystąpić w związku z powyższym tj.: hałas maszyn i urządzeń rolniczych oraz zapach środków chemicznych do ochrony roślin. Jednocześnie zapewnia o braku ponadnormatywnego oddziaływania przedmiotowych zabiegów na działki sąsiednie. Składający uwagę nie sprzeciwia się uchwaleniu przedmiotowego mpzp.

Przesłanki rozpatrzenia:


Pismo z dn. 24.02.2020 nie zawiera uwag do ustaleń planu, w swojej konkluzji nie stanowi też sprzeciwu w stosunku do samego zamierzenia przyjęcia planu. Jako uwagę należy więc potraktować je jako bezprzedmiotowe, ponieważ wszelkie kwestie sporne co do dopuszczalności i zakresu oddziaływania istniejącego lub przyszłego zagospodarowania terenów przyległych do obszaru objętego planem na tereny nim objęte - będą przedmiotem oceny w procedurach przewidzianych przepisami prawa powszechnego. Przepisy ustawy o pzp wymagają jednak ustosunkowania się do treści uwag zarówno przez Wójta jak i przez Radę Gminy (jeśli uwaga nie zostanie przez Wójta uwzględniona) w sposób jednoznacznie wskazujący na potrzebę lub brak potrzeby modyfikacji ustaleń planu miejscowego w wyniku rozpatrzenia uwagi. Zatem rozpatrzenie uwagi skutkujące stwierdzeniem braku potrzeby wprowadzenia zmian w treści planu należy uznać za formalne jej nieuwzględnienie, niezależnie od merytorycznej treści.

Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy:

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

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

Wykaz dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XVII/134/2020 z dnia 14 kwietnia 2020r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	24.02.2020		Informacja o stanie użytkowania gruntów sąsiednich do obszaru objętego planem, tj. działki nr ewid. 267/2, na której prowadzona jest działalność rolnicza w postaci całorocznej hodowli kwiatów. Opis oddziaływania jakie może wystąpić w związku z ww. rolniczym sposobem użytkowania terenu, tj.: hałas maszyn i urządzeń rolniczych oraz zapach środków chemicznych do ochrony roślin. Informacja o braku ponadnormatywnego oddziaływania przedmiotowych zabiegów na działki sąsiednie. Składający uwagę nie sprzeciwia się uchwaleniu przedmiotowego mpzp.	Obszar objęty opracowaniem, w szczególności tereny MN.1 i MN.2.	Przeznaczenie terenów pod funkcję nierolniczą mieszkalnictwa jednorodzinnego.	-	uwaga nie-uwzględniona			Pismo z dn. 24.02.2020 nie zawiera uwag do ustaleń planu, w swojej konkluzji nie stanowi też sprzeciwu w stosunku do samego zamierzenia przyjęci planu. Jako uwagę należy więc potraktować je jako bezprzedmiotowe, ponieważ wszelkie kwestie sporne co do dopuszczalności i zakresu oddziaływania istniejącego lub przyszłego zagospodarowania terenów przyległych do obszaru objętego planem na tereny nim objęte - będą przedmiotem oceny w procedurach przewidzianych przepisami prawa powszechnego.

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XVII/134/2020
RADY GMINY BELSK DUŻY
z dnia 14 kwietnia 2020 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Belsk Duży rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek 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 osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek 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).