



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2020 r.

Poz. 4777

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 ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,

- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone 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 połaci pod kątem od 0° do 12°;
- 13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 15) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 16) **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 jednopołaciowych, 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 dentystryczne, pracownie	100 m ² pow. użytkowej	2,5

	medyczne		
--	----------	--	--

- 6) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w pkt 6 powyżej, dopuszcza się w przypadku:
- działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m²,
 - 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:

- zakazuje się lokalizacji:
 - przedsięwzięć uciążliwych,
 - zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
 - funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt;
- ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
 - zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
- zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
 - zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych,
 - nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów,
 - nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu,
 - 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 planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska”, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 180 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 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 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;
- 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 uwzględniać 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) dojeżdżanie i dojazdy w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojeżdżania 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-jezdni, 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 dojeżdż 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:
- odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - Ø 60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
 - zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 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;
 - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
 - zakazuje się:
 - zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
 - 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:
- zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – mikroinstalacji;
 - 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.,
 - zasilanie w energię cieplną winno się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
 - zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
 - minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
 - 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:

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

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

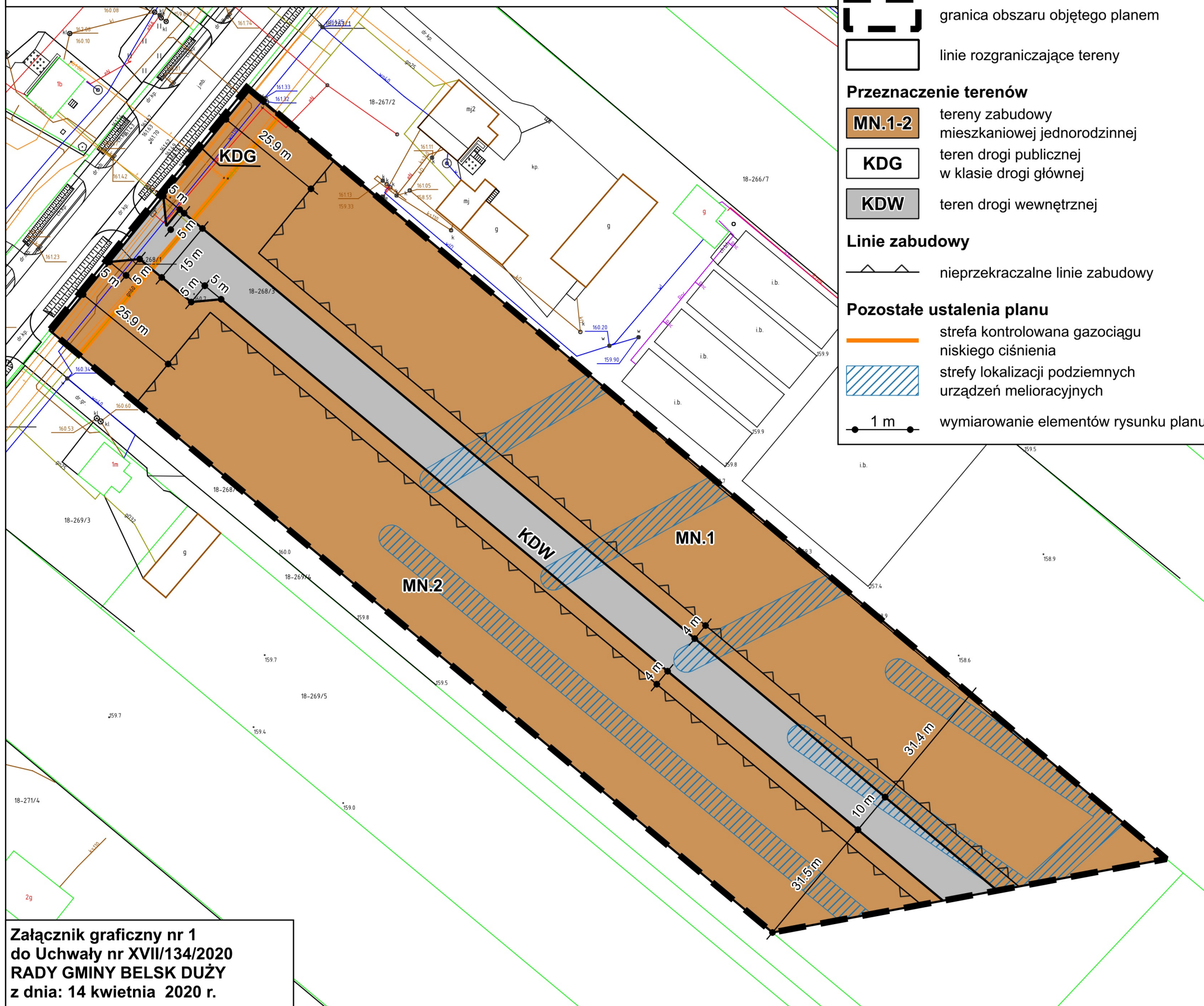
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§ 14. Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogusław Sikorski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w sołectwie Odrzywołek



Legenda

Granice i linie rozgraniczające

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny

Przeznaczenie terenów

- MN.1-2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDG teren drogi publicznej w klasie drogi głównej
- KDW teren drogi wewnętrznej

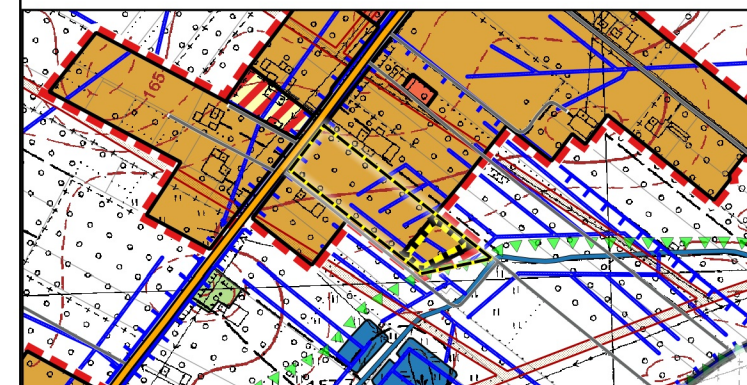
Linie zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy

Pozostałe ustalenia planu

- strefa kontrolowana gazociągu niskiego ciśnienia
- strefy lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych
- 1 m wymiarowanie elementów rysunku planu

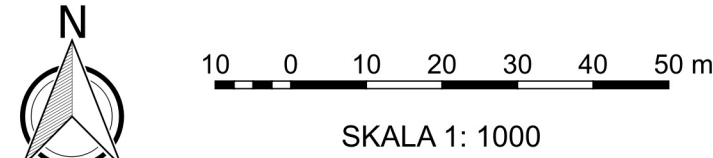
wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- Legenda**
- Granice**
- granica gminy
 - granice obrębów
 - granice działek ewidencyjnych
- Polityka przestrzenna gminy:**
- obszary dla których gmina zamierza sporządzić MPZP
- Obszary urbanizacji:**
- obszary kontynuacji zabudowy
 - obszary rozwoju zabudowy
- Strefy funkcjonalne:**
- tereny mieszkaniowe jednorodzinne
 - tereny mieszkaniowe wielorodzinne
 - tereny mieszkaniowo-usługowe
 - tereny handlowo-usługowe
 - tereny usług turystyki i rekreacji
 - tereny usług publicznych
 - tereny produkcyjno-magazynowe
 - tereny produkcyjno-usługowe
 - tereny rolnicze
 - tereny infrastruktury technicznej
 - tereny eksploatacji złóż
 - tereny wód powierzchniowych
 - tereny lasów i zadrzewień
 - ogrody działkowe
 - cmentarze
 - tereny komunikacyjne
- Ochrona środowiska kulturowego:**
- obiekty nieruchome wpisane do rejestru WKZ
 - obiekty nieruchome wpisane do rejestru WKZ (obszar)
 - zabytkowa linia kolei wąskotorowej
 - strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku
 - zewidencjonowane stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru WKZ
 - pozostałe zewidencjonowane stanowiska archeologiczne
 - pozostałe obiekty wpisane do GEZ
- Obiekty i obszary wskazane do ochrony w MPZP:**
- aleje drzew
 - strefa ochrony konserwatorskiej:
 - krajobrazu
 - zabytku wpisane do GEZ
- Obszary dopuszczalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:**
- obszary rozmieszczenia biogazowni
 - strefy ochronne wokół obszarów lokalizacji biogazowni
- Drogi:**
- krajowa
 - wojewódzka
 - powiatowa
 - gminna
 - wewnętrzna
- Obszary i strefy ochronne lub techniczne:**
- strefa ochronna przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30 kV
 - strefa ochronna przewodów energetycznych projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV
- strefy ochronne istniejących i planowanych cmentarzy:**
- 50 m
 - 150 m
 - 500 m
- obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych:**
- zasięg terenów zdrenowanych
 - strefy lokalizacji zbieraczy drenarskich
- Strefy oddziaływania od obiektów uciążliwych:**
- 150 m od istniejącej oczyszczalni komunalnej
- Ochrona środowiska przyrodniczego i jego zasobów:**
- obszar systemu przyrodniczego
 - rezerwat przyrody "Modrzewina"
 - obszar chronionego krajobrazu "Dolina Rzeki Jezioriki"
 - pomnik przyrody:
 - drzewo
 - grupa drzew

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały nr XVII/134/2020 RADY GMINY BELSK DUŻY z dnia: 14 kwietnia 2020 r.



**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: Uwagi nie uwzględnia się.

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 rady gminy Belsk Duży z dnia 14 kwietnia 2020 r.		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	-	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).