

PROJEKT

UCHWAŁA NR/2012 RADY GMINY BELSK DUŻY z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy Belsk Duży uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Ustalenia wstępne

§ 1

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży” uchwalonego uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Belsk Duży z dn. 26.04.2000 r. i zmienionego uchwałą Nr XVII/134/12 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 18 kwietnia 2012 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu siłowni wiatrowych dla zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, zwany dalej w treści niniejszej uchwałą „planem”.

§ 2

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu,
3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. 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

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 2 ust. 1, 2 i 3;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w postaci załącznika graficznego nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa § 2 ust. 1, 2 i 3;
 - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i aktów wykonawczych do tych ustaw, w tym przepisy techniczno-budowlane;
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
 - 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć łącznie, jeśli są określone dla danego terenu: przeznaczenie podstawowe, a także uzupełniające i/lub dopuszczalne;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania, które przeważają na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni lub intensywności zabudowy w okresie docelowym realizacji planu lub ich realizacja warunkuje realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, na warunkach określonych w niniejszym planie;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;
 - 9) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
 - 10) **nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów dobudowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie;
 - 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi

publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz z przepisów odrębnych;

- 12) **powierzchni zabudowy (działki budowlanej lub terenu)** – należy przez to rozumieć zajęta przez budynki powierzchnię odpowiednio: działki budowlanej lub terenu;
- 13) **wysokości zabudowy** – o ile nie jest wyrażona w liczbie kondygnacji naziemnych, należy przez to rozumieć całkowitą wysokość danego obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, a w przypadku budynków – wysokość ich elewacji mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższej kalenicy dachu lub górnej krawędzi najwyższej attyki tego budynku;
- 14) **otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych)** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 15) **wbudowanych miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;
- 16) **strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznej, zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii wymaga ustalania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników przestrzeni publicznych, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały użyty jest termin niewymieniony w ust. 1, a zdefiniowany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 106 z 2000 r. poz. 1126 z późniejszymi zmianami) lub aktów wykonawczych do tych ustaw, termin ten należy rozumieć zgodnie z odpowiednią, ustalona w ww. przepisach definicją.

§ 4

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej – oznaczone symbolem **P/EW**,
- 2) tereny użytków rolnych – oznaczone symbolem **R**,
- 3) teren zieleni parkowej – oznaczony symbolem **ZP**,
- 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KD-W**,
- 5) teren drogi publicznej – oznaczony symbolem **KD-G**.

2. Ustalenia ogólne, zawarte w Dziale II, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.

4. Ustalenia szczegółowe w zakresie powierzchni wyznaczanych terenów mają charakter orientacyjny, stosownie do potrzeb prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

5. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie procedury administracyjne, nakazy i/lub ograniczenia w zagospodarowaniu przewidziane w przepisach odrębnych oraz obowiązujące normy.

6. Granicami terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny **P/EW**.

7. Granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w niniejszym planie są granice obszaru objętego tym planem.

8. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - w niniejszym planie są linie rozgraniczające wojewódzkiej drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-G**.

9. Granicami terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - w niniejszym planie są linie rozgraniczające teren **ZP**.

10. Ze względu na istniejące uwarunkowania, cel opracowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, w jego ustaleniach nie zawarto regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 6, 7 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a regulacje w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust. 3 pkt 8 i 9 ww. ustawy ograniczone zostały stosownie do przedmiotu ustaleń planu.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

1. Lokalizację nowej zabudowy oraz remonty, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i/lub wymianę istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w niniejszym planie, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i obowiązujących norm.

2. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych nakazuje się ujednoczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wg następujących zasad:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) w sposób utrudniający ruch pieszego i kołowy,

- b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
 - c) na drzewach,
 - d) na obiektach sakralnych,
 - e) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 2) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
3. Niezależnie od ustaleń niniejszego planu, forma i umiejscowienie reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych może być przedmiotem odrębnych regulacji i procedur uzgadniania, określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.
4. W strefach bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, wyznaczonych w odległości 6m od osi linii:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 2) odległości pozostałych form zabudowy i zagospodarowania terenów od przewodów linii nakazuje się ustalać na podstawie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i obowiązujących norm, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
 - 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m (wycinka lub przycięcie).
5. Ustalenia ust. 4 obowiązują do czasu skablowania lub przełożenia danej linii elektroenergetycznej.
6. Z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3 w zakresie zabudowy obszarów objętych ochroną prawną zabytków, zakazuje się lokalizowania grodzienia terenów w odległości mniejszej niż 3m od brzegów rowów melioracyjnych.
7. Zakazy lokalizacji zabudowy ustanowione w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675); ewentualna lokalizacja tych inwestycji winna być zgodna z odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.
8. Obiekty o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłaszaniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym przed wydaniem pozwolenia na budowę oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłaszaniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

1. Ocena oddziaływania na środowisko poszczególnych inwestycji lokalizowanych na terenach objętych niniejszym planem, w zależności od rodzaju inwestycji oraz ich charakterystyki, przeprowadzana będzie w trybie przewidywanym odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi i oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych rozdziału III niniejszego planu, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.

3. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3 w zakresie zagospodarowania obszarów objętych ochroną prawną zabytków, nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów.

5. Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się, że teren oznaczony w rysunku planu symbolem **ZP** podlega standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem; dla pozostałych kategorii przeznaczenia terenów ustalonych w niniejszym planie - standardy ochrony akustycznej w obowiązujących przepisach nie są przewidywane.

7. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów powodujących przekroczenie standardów ochrony akustycznej, określonych w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości lub określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony akustycznej (w tym norm emisji i/lub standardów ochrony akustycznej określonych dla hałasu w paśmie częstotliwości słyszalnej, infradźwięków lub ultradźwięków) w stosunku do zainwestowanego istniejącego i/lub przewidywanego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poza granicami obszaru objętego planem niniejszym; w szczególności dopuszczone planem niniejszym usytuowanie elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm i/lub standardów ustalonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 3) w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ, że oddziaływanie lokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem elektrowni wiatrowych poza obszarem objętym niniejszym planem i/lub poza

obszarami objętymi następującymi, obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- a) zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała Nr X/68/95 rady Gminy Belsk Duży z dnia 26 lipca 1995 r.),
- b) częściowe zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży (uchwała Nr XXXIV/197/98 rady Gminy Belsk Duży z dnia 20 maja 1998 r.)

- powoduje przekroczenie wielkości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - nakazuje się likwidację elektrowni lub takie dostosowanie ich parametrów lub też parametrów ich pracy, które zapewni zachowanie odpowiednich standardów i/lub norm;

- 4) lokalizowane na poszczególnych nieruchomościach gruntowych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych, nie mogą powodować poza granicami tych nieruchomości przekroczenia standardów jakości powietrza określonych w przepisach odrębnych i/lub odpowiednich normach.

8. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszego planu, w stosunku do alei ze szpalerami drzew, zlokalizowanych wzdłuż terenów **KD-W**, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) w obrębie brył korzeniowych drzew tworzących aleję zakazuje się:
 - a) lokalizacji zainwestowania powodującego uszkodzenia tych brył i/lub utrudnienie infiltracji wód opadowych w sposób zagrażający drzewom,
 - b) wykonywania zabiegów agrotechnicznych, prac ziemnych lub melioracyjnych powodujących uszkodzenia tych brył i/lub zachwianie stosunków wodnych w stopniu zagrażającym drzewom;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń pkt-u 3), utwardzenie lub ulepszenie nawierzchni alei dopuszcza się w sposób umożliwiający infiltracje wód opadowych, z zachowaniem odległości utwardzonej lub ulepszonej nawierzchni min. 0,8m od krawędzi pni drzew tworzących aleję, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów, jak kamień lub żwir;
- 3) realizację nawierzchni nieprzepuszczalnej dopuszcza się wyłącznie w miejscach połączeń z drogami publicznymi oraz na skrzyżowaniu z drogą wewnętrzną, łączącą teren zakładu Ferrero z terenem **P/EW.2**, na odcinkach nie dłuższych niż 6m mierząc wzdłuż osi alei;
- 4) zmiany podłużnej i poprzecznej geometrii nawierzchni alei w postaci wyrównania i wyprofilowania spadków dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcjami brył korzeniowych drzew tworzących aleję;
- 5) wycinkę drzew wchodzących w skład szpalerów po obu stronach alei dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w celach pielęgnacyjnych, ze względów bezpieczeństwa ludzi i mienia, w związku z koniecznością zachowania odległości od projektowanych siłowni wiatrowych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu lub w celu ewentualnej realizacji drogi wewnętrznej, o której mowa wyżej, w punkcie 3);
- 6) wycinkę, o której mowa w pkt-cie 5) nakazuje się ograniczyć do minimum niezbędnego dla realizacji inwestycji przewidzianych niniejszym planem, w sposób umożliwiający zachowanie optycznej ciągłości szpalerów drzew.

9. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszego planu, zakazuje się realizacji nowych zbiorników wodnych, stanowiących potencjalne siedliska i/lub miejsca żerowania ptactwa.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7

1. W skład obszaru objętego niniejszym planem wchodzi część zespołu pałacowego z XVIII w. w Małej Wsi, wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rej.: 325/A/62 z dn. 7.01.1962 oraz 229/A z dn. 6.09.1983 i z dn. 16.06.2010), obejmująca zabytkowy park; dla obszaru ww. parku ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) roboty budowlane w obrębie przedmiotowego parku wymagają pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, udzielanego w zakresie i trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przedmiotowego parku, których charakter może mieć wpływ na walory (w tym ekspozycyjne) zabytkowego zespołu pałacowego, w tym przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora zabytków ani naruszać ich wartości;
- 3) realizację nowej zabudowy w obrębie przedmiotowego parku dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu, z uwzględnieniem wytycznych właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie lokalizacji, gabarytów, kompozycji i materiałów budowlanych użytych w nowej zabudowie.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne; w przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych przez odpowiedni organ rejonach stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych po uchwaleniu niniejszego planu, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.

3. Poza rejonami, o których mowa w ust. 2, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Belsk Duży.

4. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 3 pkt 1) winno trwać do czasu uzyskania decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

1. Zgodnie ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży”, na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W przypadku realizacji ogólnie dostępnych powierzchni dla ruchu pieszego (chodników, przejść dla pieszych, itp.), nakazuje się kształtowanie ich w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 5

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9

1. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. W skład obszaru objętego niniejszym planem wchodzi część południowa Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, ustanowionego rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2005 r. Nr 136 poz. 4209); zasady zagospodarowania ustanowione w ww. rozporządzeniu dla przedmiotowego obszaru obowiązują niezależnie od ustaleń niniejszego planu.

5. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa o ochronie dóbr kultury – określone w §7 niniejszego planu.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10

1. Plan wyznacza teren drogi publicznej, dla której ustala się klasę techniczną oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu jak następuje:

Oznaczenie terenu	Ustalenia		Informacje	
	Klasa techniczna	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Kategoria	Pow. terenu
KD-G	główna	<ul style="list-style-type: none">- przekrój jednojezdniowy;- min. szerokość w liniach rozgraniczających teren: ... m;- min. szerokość jezdni: 6 m;- obsługa przyległych terenów za pomocą istniejących zjazdów indywidualnych i/lub publicznych;	województwo	0,47ha

		- dopuszcza się lokalizację tymczasowego zjazdu na drogę serwisową urządzoną tymczasowo na terenie R.2 w celu obsługi budowy oraz rozbiórki siłowni lokalizowanej na terenie P/EW.2 .		
--	--	---	--	--

2. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1, są liniami rozgraniczającymi dróg w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

3. Dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego drogi, o której mowa w ust. 1, do parametrów wymaganych odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

4. Do czasu poszerzenia pasa drogowego drogi, o której mowa w ust. 1, do parametrów wymaganych przepisami techniczno-budowlanymi, dopuszcza się remonty i/lub modernizacje przedmiotowej drogi w obrębie linii rozgraniczających teren **KD-G**;

5. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **KD-G**, w zakresie nieuregulowanym w ust. 1 obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami).

6. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w obrębie linii rozgraniczających drogę **KD-G** dopuszcza się lokalizację: zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i/lub rowerowej, ogólnodostępnych miejsc postojowych, urządzeń związanych z eksploatacją dróg i obsługą komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub dróg pożarowych. Miejsca związane z ochroną przeciwpożarową nakazuje się trwale oznakować i utrzymywać w dostępności.

§ 11

1. Plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się zasady zagospodarowania terenu jak następuje:

Oznaczenie terenu	Ustalenia	Informacje
	Zasady zagospodarowania terenu	Pow. terenu
KD-W.1	- szerokość w liniach rozgraniczenia: zmienna od 8,60 do 9,20m; - pozostałe zasady zagospodarowania określone w ustaleniach § 6 ust. 8.	0,25 ha
KD-W.2	- nakazuje się realizację organizacji ruchu uwzględniającą zakaz ruchu pojazdów samochodowych; dopuszcza się wykorzystanie drogi do celów komunikacyjnych wyłącznie w formie ciągu pieszego i/lub rowerowego; - szerokość w liniach rozgraniczenia: zmienna od 11,40 m do 13,90m; - pozostałe zasady zagospodarowania określone w ustaleniach § 6 ust. 8.	1,03. ha

2. Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów, o których mowa w ust. 1, w sposób dotychczasowy, do czasu docelowej realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 12

1. Dopuszcza się realizację: budowy, remontów, modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i/lub służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy, wynikającą z aktualnych i prognozowanych potrzeb, prowadzone za zgodą i według warunków określonych przez jednostki zarządzające ww. sieci i urządzenia, ewentualnie w porozumieniu z zarządcą terenów tras komunikacyjnych, na których terenach sieci i urządzenia te mają być lokalizowane.

2. Wynikające z realizacji niniejszego planu: budowa, remonty, modernizacja, rozbudowa i/lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych pozostałych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.

3. Nie dopuszcza się fundamentowania budynków i/lub budowli na funkcjonujących podziemnych sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej; w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz zgodnie z innymi, szczegółowymi warunkami, określonymi przez jednostki zarządzające i eksploatujące ww. sieci i urządzenia, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci infrastrukturalnych w konstrukcji fundamentów obiektów i budowli lub pod nimi.

4. Wszelkie nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego o charakterze publicznym należy lokalizować na nieruchomościach ogólnodostępnych; w przypadkach szczególnych dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza takim nieruchomościami, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz za zgodą właścicieli zajmowanych nieruchomości; ostateczną lokalizację urządzeń oraz tras nowoprojektowanych sieci należy ustalać na etapie przygotowania ich realizacji.

5. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi normami.

6. Zaopatrzenie w wodę: z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci wodociągowej należy prowadzić wg warunków określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.

7. Zaopatrzenie w wodę zagospodarowania związanego z zakładem Ferrero i/lub zagospodarowania zespołu dworsko-parkowego w Nowej Wsi dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych – na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach DN 100 i DN 125 projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób pozwalający na uniknięcie utrudnień w ruchu.

9. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wg istniejącego i prognozowanego zapotrzebowania planowanej zabudowy: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej.

10. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych zagospodarowania zespołu dworsko-parkowego w Nowej Wsi do indywidualnych oczyszczalni ścieków lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Gospodarka ściekowa zagospodarowania związanego z zakładem Ferrero: realizowana na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.

12. Nie dopuszcza się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych ani do ziemi.

13. Odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi.

14. Nie dopuszcza się:

- 1) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
- 2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

15. W przypadku nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – w sposób określony wyżej, w ust. 13.

16. W przypadku konieczności uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzanie ścieków i/lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia, w zakresie wykraczającym poza wymagania ustalone niniejszym planem, ustalenia decyzji o udzieleniu takiego pozwolenia i/lub zgody odnośnie wymaganych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej planowanych przedsięwzięć obowiązują niezależnie, o ile są niesprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

17. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów: z lokalnego systemu elektroenergetycznego przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

18. Dopuszcza się wymianę istniejących lub realizację nowych stacji transformatorowych SN/nn, zlokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem, podłączonych do sieci elektroenergetycznej SN na warunkach określonych przez właściwego dysponenta tej sieci.

19. Ewentualne zasilanie obiektów lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w energię cieplną z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

20. Ewentualne zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy: z istniejącego systemu gazowniczego, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę i eksploatatora sieci gazowniczey.

21. Dopuszcza się przebudowę, skablowanie i/lub przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.

22. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.

DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe w zakresie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 13

Dla terenów zabudowy produkcyjnej, oznaczonych w rysunku planu symbolem **P/EW**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

Symbole terenów	P/EW.1 i P/EW.2
Powierzchnia terenów	P/EW.1 – 0,49ha P/EW.2 – 0,96ha
<p>1. Przeznaczenie terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe – produkcja pozarolnicza, w tym urządzenia do produkcji energii wiatrowej – siłownie o mocy powyżej 100kW. 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń towarzysząca; naziemne i/lub podziemne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (wewnętrzne drogi serwisowe, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.). 3) Przeznaczenie dopuszczalne – budynki i budowle w zabudowie produkcyjnej, związane z funkcją zakładów zlokalizowanych na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonymi uchwałami Nr X/68/95 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 26 lipca 1995 r. i XXXIV/197/98 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 20 maja 1998 r. 	
<p>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się lokalizację po jednej siłowni na każdym z przedmiotowych terenów z osobna; b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się wyłącznie w obrębie terenu P/EW.2; c) ustalenie szczegółowej lokalizacji siłowni wiatrowych, dróg serwisowych i placów, związanych z obsługą siłowni w obrębie przedmiotowych terenów dopuszcza się na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzedzonej oceną oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia; 2) Na obu przedmiotowych terenach nakazuje się zastosowanie siłowni wiatrowych o ujednocionej konstrukcji, gabarytach i kolorystyce. 3) Dopuszcza się przekroczenie do 20 m przez rzut poziomy sfery wyznaczonej zasięgiem łopat wirników projektowanych siłowni wiatrowych poza linie rozgraniczające przedmiotowe tereny. 4) Nakazuje się utrzymanie minimalnej odległości 20 m pomiędzy zewnętrzną powierzchnią sfery wyznaczonej zasięgiem łopat wirników projektowanych siłowni wiatrowych od koron najbliższych drzew rosnących wzdłuż alei, o której mowa w § 6 ust. 8 ustaleń ogólnych niniejszego planu. 5) Nakazuje się zastosowanie kolorystyki siłowni: białej, szarej lub w kolorach pastelowych, nie kontrastujących z otoczeniem, o powierzchni matowej, eliminującej powstawanie refleksów świetlnych. 6) Zakazuje się wykorzystywania konstrukcji wieży jako nośnika reklamowego, za wyjątkiem umieszczania na gondolach oznaczeń producenta, inwestora lub właściciela elektrowni. 7) Zasady lokalizacji budynków i budowli realizujących przeznaczenie dopuszczalne względem granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. 	
<p>3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.</p>	

<p>4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.</p>
<p>5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.</p>
<p>6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 50%. 2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej odpowiednio: <ol style="list-style-type: none"> a) teren P/EW.1 - nie określa się. b) teren P/EW.2 - minimum 30%. 3) Wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) w przypadku budynków – maksimum 6m; b) w przypadku siłowni wiatrowych – wysokość skrajnego punktu łopaty śmigła w pozycji pionowej ponad poziom terenu, na którym stoi elektrownia wiatrowa: maksimum 215 m.
<p>7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Nie dotyczy.</p>
<p>8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości. 2) Dopuszcza się scalenia i/lub podziały nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowych terenów realizowane na zasadach umożliwiających ich zagospodarowanie w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu.
<p>9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nakazuje się wykonanie instalacji odgromowych siłowni wiatrowych. 2) Nakazuje się wykonanie oznakowania przeszkodowego siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 3) Nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych projektowanych elektrowni i zagospodarowania terenu, które uniemożliwią rozrzut oblodzenia łopat wirników podczas rozruchu i pracy elektrowni w sposób zagrażający mieniu lub życiu i zdrowiu ludzi.
<p>10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obsługa komunikacyjna terenów odpowiednio: <ol style="list-style-type: none"> a) teren P/EW.1 - za pomocą systemu dróg wewnętrznych na terenie zakładu Ferrero (poza obszarem objętym niniejszym planem). b) teren P/EW.2 - za pomocą drogi wewnętrznej zlokalizowanej w obrębie terenu R.2, połączonej z drogą KD-G i/lub za pomocą systemu dróg wewnętrznych na terenie zakładu Ferrero (poza obszarem objętym niniejszym planem) stanowiącą przedłużenie drogi wewnętrznej przecinającej prostopadle drogę wewnętrzną KD-W.2. 2) Podłączenie projektowanych siłowni wiatrowych do systemu energetycznego za pośrednictwem GPZ Grójec, za pomocą linii kablowej SN, na zasadach określonych w obowiązującym prawie energetycznym. 3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
<p>11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się dla obsługi procesów inwestycyjnych – do czasu oddania danej inwestycji do użytku.</p>
<p>12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%</p>

§ 14

Dla terenów użytków rolnych, oznaczonych w rysunku planu symbolem **R**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

Symbole terenów	R.1 i R.2
Powierzchnia terenów	R.1 – 8,82 ha R.2 – 35,91ha
1. Przeznaczenie terenów:	
1) Przeznaczenie podstawowe – użytki rolne.	

2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń izolacyjna i zadrzewienia śródpolne; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych, drogi wewnętrzne (polne i serwisowe).
3) Przeznaczenie dopuszczalne – poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg publicznych, w tym drogi zlokalizowanej na terenie KD-G .
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: minimum 90%;
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości. 2) Dopuszcza się: a) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi; b) scalenia i/lub podziały nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowych terenów realizowane na zasadach umożliwiających ich zagospodarowanie w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Ze względu na lokalizację przedmiotowych terenów w obrębie stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, ustanawianych w związku z lokalizacją siłowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW, a także w obrębie stref ekspozycji zabytkowego zespołu w Małej Wsi - zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej i budowli rolniczych.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów: 1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych. 2) Dopuszcza się zajęcie części przedmiotowych terenów w pasie o szerokości maksimum 5m pod poszerzenie pasa drogowego drogi przyległych do nich dróg publicznych. 3) Dopuszcza się skomunikowanie terenów za pomocą wydzielanych w jego obrębie i/lub terenów do niego przyległych dróg wewnętrznych (polnych i serwisowych). 4) Realizacja przeznaczenia podstawowego terenów nie jest uwarunkowana uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną. 5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się dla obsługi procesów inwestycyjnych – do czasu oddania danej inwestycji do użytku.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%

§ 15

Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

Symbol terenu	ZP
Powierzchnia terenu	9,56 ha
1. Przeznaczenie terenu:	
1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa o funkcji rekreacyjnej i kulturowej.	
2) Przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury realizującej funkcje rekreacji i wypoczynku; urządzenia sportowe, budynki gospodarcze związane z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu (drogi wewnętrzne,	

wewnętrzne ciągi piesze i pieszo-rowerowe, itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Dopuszcza się rewitalizację i/lub przebudowę istniejących zbiorników wodnych, bez powiększania ich dotychczasowej powierzchni oraz walorów siedliskowych lub żerowiskowych. 2) Pozostałe ustalenia w przedmiotowym zakresie określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: min. 80%.
7. Sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości. 2) Dopuszcza się: a) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných; b) scalenia i/lub podziały nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu realizowane na zasadach umożliwiających zagospodarowanie go w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Ze względu na lokalizację przedmiotowego terenu w obrębie stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, ustanawianych w związku z lokalizacją siłowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW, zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu: 1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą systemu dróg wewnętrznych zabytkowego zespołu w Małej Wsi. 2) Realizacja przeznaczenia podstawowego terenu nie jest uwarunkowana uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną. 3) W przypadku realizacji na przedmiotowym terenie przeznaczenia uzupełniającego w postaci obiektów o funkcji wymagającej uzbrojenia terenu - obsługa infrastrukturalna na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych niniejszego planu. 4) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się: a) dla obsługi procesów inwestycyjnych – do czasu oddania danej inwestycji do użytku; b) dla obsługi imprez – na czas trwania imprezy.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Gminy

.....

Wnioskodawca:
Wójt Gminy Belsk Duży