

UCHWAŁA Nr VII / 43 /07
Rady Gminy Belsk Duży
z dnia 30.05.2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części sołectwa 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 późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Belsk Duży na wniosek Wójta Gminy Belsk Duży uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Belsk Duży – zwany dalej planem.

Rozdział I – ustalenia wstępne
§ 1

1. Podstawą sporządzenia planu określonego w §3 jest uchwała nr XXXII/185/05 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Belsk Duży dla terenu usług komercyjnych i mieszkalnictwa.
2. Obszar objęty uchwałą, o której mowa w ust. 1, położony jest w środkowej części gminy, przy drodze wojewódzkiej nr 728 i obejmuje działki nr ewid. gruntów: 34, 35 i 36, o łącznej powierzchni 0,94ha, a jego granice wyznaczają: od północnego zachodu droga wojewódzka nr 728, od północnego wschodu – ul. Irysowa, od południowego zachodu – ul. Różana i od południowego wschodu – granice działek przyległego osiedla jednorodzinnego.

§ 2

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. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są:
 - a) granica terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące,
 - d) symbole literowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - a) rozstrzygnięcie Rady Gminy Belsk Duży w sprawie zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży”, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Belsk Duży nr XIV/88/2000 z dnia 26.04.2000 roku;
 - b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Belsk Duży o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;



- c) rozstrzygnięcie Rady Gminy Belsk Duży o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt a), b) i c), stanowią treść uchwały Rady Gminy Belsk Duży nr VII/ 42 /2007 z dnia 30.05.2007 ;

§ 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały;
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy rozumieć przez to przeznaczenie, które musi być zrealizowane na danym terenie w okresie docelowym realizacji planu jako warunek realizacji przeznaczenia uzupełniającego;
6. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na warunkach określonych w niniejszym planie w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, na obszarze o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni tego terenu, w tym także w obiektach o funkcjach realizujących przeznaczenie podstawowe;
7. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, o ile zostało dla danego terenu określone;
8. **ściśle określonych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;
9. **orientacyjnych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie (zwyiarowane bądź nie) oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **nie pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;
10. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony w niniejszym planie za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych i/lub linii rozgraniczających tereny (orientacyjnych i/lub ściśle określonych), zlokalizowany w obrębie terenów, których przeznaczenie przewiduje zabudowę obiektami kubaturowymi;
11. **frontach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych przyległe do drogi publicznej obsługującej te działki;
12. **tylnych granicach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych nie mające punktów wspólnych z frontami tych działek;
13. **bocznych granicach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych rozpoczynające się w punktach końcowych frontów tych działek i nie będące granicami wspólnymi z działkami obsługujących je dróg publicznych;

14. **elewacjach frontowych** – należy przez to rozumieć elewacje budynków najbliższe frontom działek budowlanych, na których zlokalizowane są te budynki.
15. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutu głównych brył budynków projektowanych lub rozbudowywanych, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 1,5 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;
16. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, na których należy sytuować zewnętrzne krawędzie rzutu głównych brył budynków projektowanych lub rozbudowywanych, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 10% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 1,5 m, nie dotyczy to także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów oraz krawędzi elewacji elementów bryły budynku cofniętych za te linie na odległość nie większą niż 2m – o ile sumaryczna powierzchnia tych części elewacji nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji lokalizowanej na obowiązujących liniach zabudowy;
17. **nieuciążliwych funkcjach** – o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują tego inaczej – należy przez to rozumieć zainwestowanie związane z taką działalnością usługową, produkcyjną lub inną, którego lokalizacja lub funkcjonowanie nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
18. **istniejących obiektach, urządzeniach, sieciach itp.** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze objętym niniejszym planem obiekty, urządzenia, sieci itp., które istnieją oraz funkcjonują w sposób zgodny z obowiązującym prawem w okresie, w którym na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
19. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię gruntową, pokrytą roślinnością.

Rozdział II – Ustalenia ogólne

§ 4

Zakres ustaleń planu, sposób ich obowiązywania oraz ich odniesienie do odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych

1. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
2. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej ani inne obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;



4. Na obszarze objętym planem nie występują ani nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
6. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.
7. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
9. Badania geologiczne, których wyniki rozstrzygać będą o każdorazowych rozwiązaniach technicznych lokalizacji poszczególnych funkcji realizujących przeznaczenie terenów, będą przeprowadzane w ramach działań przewidywanych odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi, w tym procedurami oceny oddziaływania na środowisko.
10. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych **zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją $\pm 0,5\text{m}$ w stosunku do wymiaru określonego w rysunku planu lub może być zmieniony na zasadach określonych w tekście planu.
11. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych, **nie zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją $\pm 1,5\text{m}$ w stosunku do przebiegu uwidocznionego w rysunku planu lub może być zmieniony na zasadach określonych w tekście planu.
12. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie przepisy szczególne i odrębne, w tym przepisy o ochronie przyrody i środowiska, przepisy techniczno-budowlane i odpowiednie normy.
13. Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, nie ma potrzeby zastosowania regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami).

§ 5

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się realizacji ukształtowania powierzchni terenów obszaru objętego planem w sposób powodujący spływ wód opadowych w kierunku działek sąsiednich nr 37, 43-51 i 86.
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 urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz zakaz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.
3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem:



- a) nakazuje się stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej (olej opałowy, gaz, energia elektryczna itp.) i/lub wykorzystanie energii z zasobów odnawialnych;
 - b) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i funkcjonalnych w zabudowie realizowanej na terenie objętym niniejszym planem, które będą zabezpieczały przed przedostawaniem się do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi hałasu o wartościach ponadnormatywnych, związanego z funkcją przyległej drogi wojewódzkiej nr 728.
4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
- a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
 - b) nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenu do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów.

§ 6

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy Belsk Duży.
2. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 2 pkt a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

§ 7

Ustalenia ogólne w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej

1. Obsługa komunikacyjna wszystkich funkcji realizujących przeznaczenie terenów na obszarze objętym planem będzie zapewniona za pomocą projektowanej, jednokierunkowej drogi zbiorczej (droga gminna w klasie funkcjonalnej drogi dojazdowej), włączonej do istniejących dróg gminnych nr dz. 33 i 91, połączonych z drogą wojewódzką 728 i przyległych do terenu objętego planem od północy i południa.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, wymianę, modernizację i przełożenia sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy Belsk Duży.
3. Ustala się nakaz zachowania odległości projektowanych sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 2 od siebie nawzajem oraz od projektowanej zabudowy (lokalizowanej w obrębie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy) określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
4. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów realizujących przeznaczenie terenów oraz z ich powierzchni utwardzonych (w tym z nawierzchni projektowanej drogi i miejsc parkingowych) alternatywnie: za pomocą projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej poza terenami objętymi niniejszym opracowaniem lub do istniejącego rowu, zlokalizowanego wzmóz drogi wojewódzkiej nr 728.



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

Rozdział III - Ustalenia szczegółowe

§ 8

1. Wyznacza się teren usług komercyjnych, oznaczony w rysunku planu symbolem 1.U,MN.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe funkcje usług komercyjnych (w tym na przykład: handlu, gastronomii, drobnych usług dla ludności itp.). Przeznaczenie uzupełniające – mieszkalnictwo oraz obiekty publicznej infrastruktury technicznej.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustala się następujące zasady lokalizacji funkcji realizujących przeznaczenie terenu: a) nakazuje się realizację poszczególnych funkcji przeznaczenia podstawowego w parterach wszystkich obiektów realizujących to przeznaczenie; b) dopuszcza się realizację poszczególnych funkcji przeznaczenia podstawowego oraz funkcji mieszkalnictwa (przeznaczenia uzupełniającego) na kondygnacjach powyżej parterów obiektów realizujących to przeznaczenie. Ustala się następujące zasady ujednoczenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy w formie budynków bliźniaczych, lokalizowanych na wydzielanych działkach budowlanych w parach oznaczonych na rysunku planu numerami jak następuje: 1-2, 3-4, 5-6, 7-8 i 9-10; b) nakazuje się realizację ujednoczonej kolorystyki dachów stromych wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; c) nakazuje się realizację ogrodzeń o ujednoczonej formie: wys. 1,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m; d) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.).
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Obowiązująca linia zabudowy i ogrodzeń frontowych (od strony drogi obsługującej) – w odległości 3m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren z terenem drogi obsługującej 1.KD . Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz obiektów istniejących – zgodnie z właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. Max. powierzchnia zabudowy (obiektami kubaturowymi) w stosunku do powierzchni poszczególnych działek budowlanych – 50%. Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni poszczególnych działek budowlanych – 20%. Max. szerokość elewacji frontowych projektowanych budynków,

	<p>sytuowanych w pierwszym trakcie zabudowy od strony drogi obsługującej działki budowlane – równa szerokości wydzielanej działki budowlanej, pomniejszonej o 4m, z zastrzeżeniem konieczności zachowania odległości zabudowy działek krańcowych, zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi, dla przełożenia liniowych obiektów infrastruktury wodociągowej i gazowej, o którym mowa niżej, w ustaleniach niniejszego §.</p> <p>Geometria dachów:</p> <p>a) dla obiektów realizujących przeznaczenie terenu nakazuje się realizację dachów stromych o nachyleniu połąci w zakresie 30-45°, zakazuje się realizacji dachów jednospadowych, za wyjątkiem części budynków wyodrębnionych z ich zasadniczej bryły (części przybudowane);</p> <p>b) nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia wszystkich połąci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami oraz inne części budynków wyodrębnionych z ich zasadniczej bryły);</p> <p>c) w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią – zakazuje się realizacji połąci dachowych nachylonych w kierunku tej granicy.</p> <p>Liczba kondygnacji projektowanych obiektów: 2 i ½ kondygnacji (parter, piętro + poddasze użytkowe).</p> <p>Max. wysokość elewacji frontowej projektowanych obiektów: 7,5m, licząc od najniższego poziomu gruntu na linii rzutu elewacji frontowej danego obiektu do dolnej krawędzi okapu dachu tego obiektu.</p>
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>Podziały przedmiotowego terenu na odrębne własności mogą zostać dokonane w sposób uwidoczniony w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych.</p> <p>Dopuszcza się podział przedmiotowego terenu na odrębne własności inny niż określony w rysunku planu, pod warunkiem zachowania następujących zasad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. liczba wydzielanych działek musi być parzysta w celu umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej; 2. granice boczne wydzielanych działek budowlanych wytyczyć prostopadle do frontów tych działek; 3. szerokość frontu działek budowlanych – nie mniej niż 12m; 4. różnica w szerokości frontów najwęższej i najszerszej z wydzielanych działek – nie większa niż 6m.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz ustalenia zawarte w § 4 ust. od 3 do 9 – nie określa się.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	<p>Obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi publicznej (droga gminna, dojazdowa) 1.KD.</p> <p>Ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę pitną z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Dopuszcza się dowolne rozszerzenie w/w minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.</p> <p>W celu umożliwienia realizacji projektowanego zainwestowania na niniejszym terenie, nakazuje się przełożenie istniejących odcinków sieci gazowej (symbol na rysunku planu: gPE63) i wodociągowej (symbol na rysunku planu: w200) na teren oznaczony w rysunku planu symbolem 1.KD.</p> <p>Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.</p>
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,	Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

urządzenia i użytkowania terenu	
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 9

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone w rysunku planu symbolami **1.ZI** i **2.ZI**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna i parkowa. Przeznaczenie dopuszczalne – poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi wojewódzkiej nr 728 w przypadku jej modernizacji; obiekty i sieci publicznej infrastruktury technicznej dla obsługi obszaru objętego niniejszym planem oraz terenów przyległych.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Nakazuje się zagospodarować tereny poprzez nasadzenia zieleni urządzonej (wysokiej i/lub niskiej). Na terenie 2.ZI dopuszcza się realizację utwardzonych nawierzchni ścieżek i placików oraz lokalizację niekubaturowej małej architektury o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Na terenie 2.ZI dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/NN dla obsługi zainwestowania terenów objętych niniejszym planem oraz ewentualnie terenów przyległych.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren 1.ZI: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. 2. Teren 2.ZI: warunki dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego (stacja transformatorowa wewnętrzna (STW) SN/NN): <p>Lokalizacja zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi.</p> <p>Max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.</p> <p>Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%.</p> <p>Max. szerokość elewacji – 6m;</p> <p>Geometria dachu stacji STW:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się realizację dachu stromego o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachu płaskiego lub o niewielkim nachyleniu połaci (poniżej 15°), dopuszcza się realizację dachu jednospadowego; b) w przypadku realizacji dachu stromego (w wyżej określonym zakresie nachylenia połaci) – nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia wszystkich połaci bryły dachu. <p>Max. wysokość elewacji stacji STW - 4m, licząc od najniższego poziomu gruntu</p>



	na linii rzutu stacji do dolnej krawędzi okapu jej dachu.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Dla terenu 1.ZI ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi publicznej (droga gminna, dojazdowa) 1.KD . Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych – na powierzchnie biologicznie czynne terenu. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 10

1. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony w rysunku planu symbolem **1.KD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna obsługująca tereny zabudowy (ulica), w klasie drogi dojazdowych (D), jednokierunkowa.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Kierunek ruchu na drodze zgodny z kierunkiem ruchu na prawym pasie jezdni przyległej drogi wojewódzkiej nr 728 (wjazd od południa, wyjazd od północy). Min. szerokość jezdni – 3,5m. Nakazuje się realizację chodnika o szerokości min. 1,5m od strony terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 1.U,MN . Nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 1miejsce na 30m ² powierzchni sprzedaży lub powierzchni obsługi klientów w obiektach realizujących przeznaczenie podstawowe przyległego terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 1.U,MN od strony przyległej drogi wojewódzkiej nr 728, przy czym w południowym krańcu niniejszego terenu (wzdłuż granicy z zainwestowaną działką sąsiednią nr 86) – dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych po obu stronach jezdni projektowanej drogi dojazdowej. Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określonych

	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). Należy przyjąć parametry określone dla ulic (drogi na terenie zabudowy) dojazdowych (D), jednokierunkowych, o przekroju jednojezdniowym oraz dla miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	Linie zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. Max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 5%. Gabaryty i wysokość zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. Geometria dachów: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych linii i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przecięcia terenu napowietrznymi liniami infrastruktury technicznej pod kątem w zakresie 90-45° w stosunku do osi przecinanego odcinka jezdni. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi. Pozostałe warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Dopuszcza się budowę nowych, rozbudowę, modernizację i/lub przełożenie istniejących sieci publicznej infrastruktury technicznej obsługującej tereny zainwestowania gminy Belsk Duży. W w/w przypadkach należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci infrastruktury technicznej, określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi przedmiotowymi drogami, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem: 1.U,MN .
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o	0%

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	
---	--

§ 11

3. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony w rysunku planu symbolem 1.KP.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – parking publicznie dostępny, obsługujący tereny zabudowy na obszarze objętym niniejszym planem.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Miejsca parkingowe zrealizować w układzie poprzecznym w stosunku do przyległej drogi dojazdowej 1.KD. Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określonych 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). Należy przyjąć parametry określone dla miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	Linie zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. Max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 0%. Gabaryty i wysokość zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się. Geometria dachów: ze względu na zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi. Pozostałe warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Dopuszcza się budowę nowych, rozbudowę, modernizację i/lub przełożenie istniejących sieci publicznej infrastruktury technicznej obsługującej tereny zainwestowania gminy Belsk Duży. W w/w przypadkach należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci infrastruktury technicznej, określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych

	dysponentów sieci. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi przedmiotowymi drogami, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem: 1.U,MN .
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Jarosław Katana