

**UCHWAŁA NR XIII / 94 / 2019**  
**RADY GMINY BELSK DUŻY**  
**z dnia 11 grudnia 2019r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży”, uchwalonego uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Belsk Duży z dn. 26 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Belsk Duży uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Ustalenia wstępne**

**§ 1**

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

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/154/2017 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do zakładu Ferrero w sołectwie Belsk Duży z późniejszymi zmianami.

**§ 2**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy,
  - f) gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) dobra kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na brak w obrębie obszaru objętego planem nieruchomości mogących być przedmiotem scalenia i podziału.

### § 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie 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 następujące elementy części tekstowej planu:
  - 1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych;
  - 2) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami na 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) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
  - 5) stref kontrolowanych gazociągu;
  - 6) strefy tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 7) zabytkowej alei drzew do zachowania;
  - 8) wymiarowanie elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

### § 4

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 1:2 000, stanowiący załączniki 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) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **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;

- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **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 nie dotyczy;
- 13) **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;
- 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12°;
- 15) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego, komunikacyjnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 18) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 19) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
- 20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 21) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy;
- 22) **elektroenergetyka OZE** – obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi.

## DZIAŁ II Ustalenia ogólne Rozdział 1

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

#### § 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:
  - 1) tereny produkcji przemysłowej – oznaczone symbolem **P**;
  - 2) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
  - 3) teren zieleni izolacyjnej – oznaczony symbolem **ZI**;
  - 4) teren zieleni parkowej – oznaczony symbolem **ZP**;
  - 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.
2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w § 6 i dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.
3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

#### § 7

1. Ochrony wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:
  - 1) kompozycja krajobrazowa obszaru, w szczególności zachowanie ekspozycji zespołu pałacowego z XVIII w. w Małej Wsi;
  - 2) zabytkowa aleja lipowa wzdłuż drogi **KDW.1**.

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

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

##### **§ 8**

1. W obrębie obszaru objętego planem wskazuje się następujące obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów:
  - 1) południowy fragment 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);
  - 2) pomniki przyrody ustanowione rozporządzeniem Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2008 r. nr 194, poz. 7027) zlokalizowane na terenie **ZP**:
    - a) topola biała (*Populus alba L.*)
    - b) jałowiec wirginijski (*Juniperus virginiana*)
2. Zasady ochrony i zagospodarowania dla przedmiotowego obszaru i obiektów wymienionych w pkt-cie 1) i 2) powyżej - zgodnie z ww. rozporządzeniami oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 15 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
  - 2) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
  - 3) przy zainwestowaniu terenów **P.1** i **P.2** nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wynikającymi z tego zainwestowania zmianami poziomu wód podziemnych, mogącymi wystąpić poza tymi terenami.
4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
  - 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
  - 2) za wyjątkiem terenów **P.1** i **P.2** nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
  - 3) przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych, przy czym nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie terenu, które spowodują spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
  - 4) z zastrzeżeniem przepisów §14 ust. 5, nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
  - 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że zlokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
6. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.
7. 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; dla pozostałych kategorii przeznaczenia terenów ustalonych w niniejszym planie - standardy ochrony akustycznej w obowiązujących przepisach nie są przewidywane.

8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości powyżej 40m.

#### Rozdział 4

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

###### § 9

1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych o ochronie zabytków podlega zlokalizowana na obszarze objętym planem 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.

2. Ewentualne: zmiana przeznaczenia, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy obiekcie, o którym mowa w ust. 1, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Lokalizację obiektu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, uwidoczniono na rysunku planu.

4. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

#### Rozdział 5

##### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

###### § 10

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak: gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc parkingowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, a także termoizolacje istniejących budynków dokonywane niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
- 5) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane i nadbudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny lub granic nieruchomości.

###### § 11

1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

<b>Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]</b>
produkcja przemysłowa	zakłady przemysłowe	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
składy i magazyny	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m <sup>2</sup> pow. składowej	1,5

2. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 25, 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.

3. Wszystkie miejsca parkingowe w liczbie określonej zgodnie z przepisami ust. 1 i 2 powyżej, nakazuje się realizować w obrębie terenów, których zainwestowanie wymaga obsługi parkingowej.

4. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) budowli zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren **ZI** – 15m
- 3) pozostałych budowli: 40m.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy – zawarte w ustaleniach rozdziału 2 działu niniejszego oraz w dziale III (ustalenia szczegółowe).

## Rozdział 6

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

#### § 12

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

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

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

4. Zasady zagospodarowania stref kontrolowanych gazociągu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W strefach ochronnych przewodu energetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 13

1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg wojewódzkich nr 725 i 728.

2. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy realizującej przeznaczenie terenów, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

#### § 14

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KDW.1** i **KDW.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja:
  - a) w przypadku drogi **KDW.1** – pieszo-rowerowy ciąg komunikacyjny (w części wchodzącej w skład zabytkowej alei lipowej) oraz droga dojazdowa do terenów przemysłowych (w części zlokalizowanej poza ww. aleją, na odcinku 30 m od drogi wojewódzkiej nr 725),
  - b) w przypadku drogi **KDW.2** – droga dojazdowa do gruntów rolnych;
- 2) nawierzchnia:
  - a) w przypadku drogi **KDW.2** i ciągu pieszo rowerowego w obrębie terenu **KDW.1** – co najmniej ulepszona (dopuszcza się niewydzielanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego),
  - b) w przypadku drogi dojazdowej do terenów przemysłowych w obrębie terenu **KDW.1** – twarda;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pasy drogowe: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających tereny dróg, uwidocznionych na rysunku planu, nie mniejsza niż 5 m.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

4. Z zastrzeżeniem przepisów ust. 5 poniżej, w obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i urządzeń melioracji wodnych.

5. W stosunku do zabytkowej alei drzew, zlokalizowanych wzdłuż terenu **KDW.1**, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) w obrębie brył korzeniowych drzew tworzących aleję zakazuje się:
  - a) lokalizacji zainwestowania powodującego uszkodzenia tych brył i/lub utrudnienie infiltracji wód opadowych w sposób zagrażający drzewom,
  - b) wykonywania zabiegów agrotechnicznych, prac ziemnych lub melioracyjnych powodujących uszkodzenia tych brył i/lub zachwianie stosunków wodnych w stopniu zagrażającym drzewom;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń pkt-u 3) poniżej, utwardzenie lub ulepszenie nawierzchni alei dopuszcza się w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych w obrębie terenu **KDW.1**, z zachowaniem odległości utwardzonej lub ulepszonej nawierzchni min. 0,8m od krawędzi pni drzew tworzących aleję;
- 3) w ramach rewitalizacji alei dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia;
- 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 dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w celach pielęgnacyjnych, ze względów bezpieczeństwa ludzi i mienia, celem realizacji ciągu komunikacyjnego o szerokości nie większej niż 8 m pomiędzy terenem **P.1** i terenami przemysłowymi przyległymi do obszaru objętego opracowaniem planu od wschodu i/lub w ramach realizacji ustaleń §12 ust. 5;
- 6) zapełnienie luk po wyciętych drzewach nakazuje się rodzimymi gatunkami lipy;
- 7) zakazuje się radykalnej redukcji korony drzew poza cięciami mającym na celu zapobieganiu zagrożeniom, o których mowa w pkt. 5) powyżej i/lub wynikającymi z wad budowy lub chorób drzewostanu.

## § 15

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

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 danym terenie, 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. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych:
  - a) z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę lub
  - b) z ujęć indywidualnych o wydajności nie przekraczającej 60m<sup>3</sup> na dobę każde;
- 2) ewentualną rozbudowę komunalnych sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
- 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się uwzględnienie 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 ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych:
  - a) za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do oczyszczalni indywidualnych, lokalizowanych na działkach budowlanych,
  - c) za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;

- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych: za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
  - 4) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania, przy czym jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych;
  - 5) ewentualną rozbudowę komunalnych sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
    - a) Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
    - b) Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
  - 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1 lub 2, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
  - 4) odwodnienie pasów drogowych dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, itp.
7. Lokalizacja elementów systemu gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ust. 4 pkt 1 lit. b, ust. 5 pkt 1 lit. b i c, i ust. 6 pkt 2 powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- 1) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku elektrowni wiatrowych dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie mikroinstalacji.
  - 3) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
  - 4) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla nieruchomości zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia;
  - 5) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
    - a) 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,
    - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
  - 6) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.
10. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**).

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 16**

1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.
3. We wskazanej na rysunku planu strefie tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania:
  - 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 5) lokalizację obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1) powyżej dopuszcza się z zachowaniem odległości od linii elektroenergetycznej określonej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.
4. Zasady, o których mowa w ust. 3 powyżej, obowiązują do czasu skablowania i/lub wyłączenia z użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, nie dłużej jednak niż 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 17**

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, o których mowa w §14, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.
2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 18**

1. Wyznacza się tereny produkcji przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P.1** i **P.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, w tym także produkcja filmowa (wraz z obiektami towarzyszącymi),
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) składy i magazyny (wraz z obiektami towarzyszącymi);
    - b) zieleń izolacyjna;
    - c) elektroenergetyka OZE.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) realizację przeznaczenia terenów dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;
  - 2) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni izolacyjnej nakazuje się na terenie **P.1**, w postaci zwartych nasadzeń drzew w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną zainwestowania przemysłowego oraz ochronę przyległych terenów przed zanieczyszczeniami, co najmniej w pasie/pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 10m od strony gruntów użytkowanych rolniczo;
  - 3) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci elektroenergetyki OZE dopuszcza się wyłącznie w postaci elektrowni fotowoltaicznych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji:
    - a) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
    - b) elektrowni wiatrowych – o mocy przekraczającej 40kW;
  - 5) geometria dachów:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
  - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna - 2,5;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

- 4) gabaryty nowych obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 300m,
  - b) maksymalna wysokość budynków, zastrzeżeniem przepisu § 11 ust. 4 pkt 2:
    - w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 728 – 15m,
    - w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren **ZI** – 15m,
    - w przypadku budynków lub części budynków o sumarycznej powierzchni rzutów nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>, stanowiących obudowy ciągów technologicznych i jednocześnie zlokalizowanych w odległości większej niż 70 m od linii rozgraniczającej teren **ZI** – 40m;
    - w przypadku pozostałych budynków – 30m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) terenu **P.1** – z dróg wojewódzkich nr 728 i 725 (za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.1**, w jej części zlokalizowanej poza zabytkową aleją lipową) oraz za pomocą ciągu komunikacyjnego, o którym mowa w § 16 ust. 4 pkt 5;
  - 2) terenu **P.2** – za pośrednictwem systemu dróg zakładowych w obrębie terenów przemysłowych, zlokalizowanych na wschód od obszaru objętego planem.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

## § 19

1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) pola uprawne i sady,
    - b) łąki i pastwiska,
    - c) uprawy szklarniowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
    - c) zieleń nieurządzona,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
    - a) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - b) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) zakaz lokalizacji funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1: za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych (**KDW.2** i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem).
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## § 20

1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu jak następuje:
  - 1) z zastrzeżeniem ustaleń §12 ust. 4, realizację przeznaczenia terenu nakazuje się w postaci zwartych nasadzeń drzew w formie i składzie gatunkowym zapewniającym izolację optyczną zainwestowania przemysłowego terenu **P.1** oraz ochronę terenów do niego przyległych przed zanieczyszczeniami.
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z drogi wojewódzkiej nr 728, za pośrednictwem systemu dróg zakładowych na terenie **P.1**.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## § 21

1. Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi turystyki,
    - b) sport i rekreacja,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych: zbiorników i urządzeń wodnych oraz obiektów małej architektury realizującej funkcję rekreacji i wypoczynku; urządzeń sportowych, budynków gospodarczych związanych z obsługą funkcji przeznaczenia terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; elementów systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu;
  - 2) dopuszcza się rekonstrukcje obiektów dawnego założenia dworsko-parkowego;
  - 3) geometria dachów:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
    - b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
  - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna – 0,1;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,
    - b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem).
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## DZIAŁ IV

### Ustalenia końcowe

## § 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

## § 23

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