

UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY BEŁŻEC



BEŁŻEC, MARZEC 2026 R.

WYKONAWCA OPRACOWANIA:



Damkar Damian Maleszak
Ul. Olszewskiego 6
25-663 Kielce

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

mgr inż. Damian Maleszak

uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zespół projektowy:

mgr Anna Grzybczyk

uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Krzysztof Sacewicz

uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

I.	WPROWADZENIE	5
II.	CZĘŚĆ A – UWARUNKOWANIA.....	6
1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	6
2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	7
3.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	16
4.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	17
5.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	17
6.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	17
7.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	17
8.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	18
9.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	18
10.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI	18
11.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	19
12.	ZABYTki OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTków I OPIECIE NAD ZABYTkami, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTków ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	19
13.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	21
14.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	22
15.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	22
16.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	22
17.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	22
18.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	22
19.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	22
20.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	23
21.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	23
22.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	23
23.	REKOMENDACJE I WNIOski ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	27
24.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	27
25.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	28
III.	CZĘŚĆ B – USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	32
1.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE WRAZ Z WYJAŚNIENIEM PRZYCZYN ICH USTALENIA ORAZ WYJAŚNIENIEM PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	32
2.	OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13 UST. 1 ALBO 3 USTAWY	42
3.	WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	47

I. WPROWADZENIE

Plan ogólny to dokument planistyczny sporządzany obligatoryjnie dla obszaru całej gminy. Jest to akt prawa miejscowego, zgodnie z którym opracowywane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje ustalające warunki zabudowy. Zawartość planu ogólnego oraz procedura jego sporządzania regulowana jest przepisami art. 13a – 13m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”. Procedura sporządzania planu ogólnego gminy Bełżec rozpoczęła się Uchwałą Nr LIII/420/2024 Rady Gminy Bełżec z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bełżec.

Wraz z projektem planu ogólnego, na podstawie art. 13h ustawy, sporządza się uzasadnienie, które stanowi niniejszy dokument. Rolą uzasadnienia jest wytłumaczenie odbiorcom, co stało za wprowadzeniem ustaleń planu ogólnego i jaki jest ich cel. Głównymi odbiorcami uzasadnienia są lokalne społeczności, przedsiębiorcy i instytucje, których ustalenia planu ogólnego będą dotyczyły. Uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa niniejszego uzasadnienia składa się z dwóch części:

- 1) „część A – uwarunkowania”, zawierająca charakterystykę uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy, wraz z wyjaśnieniem sposobu ich uwzględnienia;
- 2) „część B – ustalenia planu ogólnego”, zawierająca:
 - gminne standardy urbanistyczne wraz z wyjaśnieniem przyczyn ich ustalenia oraz z wyjaśnieniem przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,
 - obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy,
 - wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Część graficzna niniejszego uzasadnienia zawiera prezentację graficzną:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy, tj.:
 - lokalizacji przestrzennej obszaru objętego aktem (granica gminy Bełżec),
 - lokalizacji przestrzennej wyznaczonych stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 i 4 ustawy.

II. CZĘŚĆ A – UWARUNKOWANIA

„Część A – uwarunkowania” niniejszego uzasadnienia zawiera charakterystykę uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Bełżec, o których mowa w art. 13b ustawy, wraz z wyjaśnieniem sposobu ich uwzględnia przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego. Zgodnie z art. 13 ba ustawy, uwarunkowania te są aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy. Na uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy składają się następujące elementy:

- 1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Gmina Bełżec posiada Strategię Rozwoju Gminy Bełżec na lata 2021-2027 przyjętą Uchwałą Nr XXXIII/261/2022 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 kwietnia 2022 roku. Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ww. ustawy. W związku z faktem, że Strategia Gminy Bełżec na lata 2021-2027 nie spełnia ww. warunku, nie uwzględnia się jej przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Dnia 30 października 2015 r. Sejmik Województwa Lubelskiego przyjął Uchwałę Nr XI/162/2015 w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL). Jest to dokument długoterminowy, który zawiera kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego województwa, oparte na analizach i studiach przeprowadzonych przez samorząd województwa lubelskiego. Jako cel wiodący określono „zrównoważony rozwój przestrzenny regionu prowadzący do podniesienia konkurencyjności województwa i poprawy warunków życia”.

W odniesieniu do poszczególnych sfer i dziedzin zagospodarowania przestrzennego, w PZPWL określono następujące cele główne, które odnoszą się do gmin województwa lubelskiego, w tym do gminy Bełżec:

- a) Osadnictwo i infrastruktura społeczna
 - cel: Policentryczny rozwój sieci osadniczej
- b) Środowisko przyrodnicze
 - cel: Wzbogacanie i racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi uwzględniające potrzeby przyszłych pokoleń
 - cel: Utrzymanie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu
 - cel: Zintegrowana ochrona jakości środowiska życia człowieka
 - cel: Wzmocnienie stabilności środowiska przyrodniczego
- c) Środowisko kulturowe
 - cel: Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu przez ochronę i pielęgnację zasobów kulturowych oraz ich wzbogacanie walorami współczesnymi
- d) Gospodarka
 - cel: Zwiększenie konkurencyjności gospodarki województwa oraz poprawa jego atrakcyjności inwestycyjnej
- e) Infrastruktura techniczna:
 - a. Transport
 - cel: Poprawa dostępności komunikacyjnej regionu
 - b. Energetyka
 - cel: Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego województwa
 - c. Teleinformatyka
 - cel: Powszechny dostęp do usług teleinformatycznych
 - d. Gospodarka wodno-ściekowa
 - cel: Wyposażenie jednostek osadniczych w kompleksowe systemy wodno-kanalizacyjne
 - e. Gospodarka odpadami
 - cel: Wyposażenie obszaru województwa w niezbędną liczbę obiektów i instalacji do zagospodarowania odpadów komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych
- f) Obronność i bezpieczeństwo publiczne
 - cel: Zapewnienie warunków przestrzennych służących potrzebom obronnym państwa oraz ochronie ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi i cywilizacyjnymi

Gminę Bełżec dotyczą następujące zasady realizacji celów dotyczących poniższych aspektów zagospodarowania przestrzennego:

Osadnictwo i infrastruktura społeczna

Zasada ogólna

- 1) Dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy terenów zabudowy (skupianie zabudowy i zapewnianie bliskiej dostępności podstawowych funkcji).

Zasady szczegółowe

- a) Efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę minimalizujące jej ekspansję na tereny otwarte.

- b) Harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną.
- c) Projektowanie wielofunkcyjnych jednostek urbanistycznych z zapewnieniem pełnej obsługi w infrastrukturę techniczną i społeczną.
- d) Segregacja i strefowanie funkcji wykluczające prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji.
- e) Restytucja powierzchni biologicznie czynnych i włączanie ich w systemy zieleni miejskiej w projektach rewitalizacji terenów zdegradowanych.

Środowisko przyrodnicze

Zasady ogólne

- 1) Dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję.
- 2) Zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej.

Zasady szczegółowe

- a) Przeznaczanie wód podziemnych na cele komunalne (pitne) i dla gałęzi przemysłu wymagających wód szczególnie dobrej jakości (spożywczego i farmaceutycznego), a wód powierzchniowych na cele technologiczne w pozostałych gałęziach przemysłu, a także do nawodnień i na cele energetyczne.
- b) Trwałe utrzymywanie terenów zalesionych w strefach wododziałowych i mokradeł sprzyjających retencjonowaniu wody w glebie.
- c) Ochrona złóż surowców mineralnych przed zagospodarowaniem utrudniającym w przyszłości podjęcie eksploatacji.
- d) Ochrona przed fragmentacją zwartych kompleksów gleb o najwyższej przydatności w produkcji rolniczej.
- e) Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska prowadzącej do izolacji poszczególnych populacji.
- f) Ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym.
- g) Oszczędne wykorzystywanie otwartej przestrzeni na cele inwestycyjne.
- h) Dbłość o integralność obszarów cennych przyrodniczo i ich łączność z innymi obszarami.
- i) Zwiększanie przenikalności barier utrudniających migrację zwierząt.
- j) Minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną.
- k) Przywracanie drożności dolinnym korytarzom ekologicznym.
- l) Komplementarne stosowanie działań ekologicznych i technicznych w podnoszeniu odporności środowiska na zagrożenia.
- m) Preferowanie gospodarki niskoemisyjnej.
- n) Zwiększanie zasobów wodnych i leśnych w sposób zapewniający ochronę siedlisk cennych przyrodniczo i walorów krajobrazowych.
- o) Wzbogacanie przestrzeni zabudowanych i ciągów komunikacyjnych zielenią towarzyszącą, służącą zaspokajaniu instynktownych potrzeb ludzi żyjących w środowisku przekształconym antropomorficznie (zurbanizowanym).

Środowisko kulturowe

Zasada ogólna

- 1) Integrowanie walorów kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu.

Zasady szczegółowe:

- a) Koordynacja ochrony i zachowania dziedzictwa kulturowego z polityką ochrony środowiska przyrodniczego i rozwoju turystyki.
- b) Zintegrowane podejście do ochrony oraz wykorzystywania zasobów kulturowych w planowaniu przestrzennym.
- c) Zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem.

- d) Dążenie do redukowania kolizji krajobrazowych i estetycznych we wszelkich zmianach zagospodarowania.
- e) Dbłość o estetykę i integralność wizualną zespołów zabudowy.
- f) Promowanie wzorów architektury rodzimej w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych.

Gospodarka

Zasady ogólne

- 1) Równoważenie rozwoju gospodarczego poszczególnych części obszaru województwa.
- 2) Wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.

Zasady szczegółowe:

- a) Przeznaczanie gruntów najniższej jakości (kl. V, VI) pod zalesienia i do produkcji biomasy na cele energetyczne.
- b) Użytkowanie gruntów rolnych w dostosowaniu do chłonności, odporności i sposobu funkcjonowania środowiska.
- c) Stosowanie w kształtowaniu i użytkowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwiązań zawartych w Kodeksie dobrej praktyki rolniczej.
- d) Uwzględnianie wielofunkcyjności terenów związanych z gospodarką rybacką (wędkarstwo, rekreacja, retencja).
- e) Trwałość funkcji gospodarki stawowej w zagospodarowaniu przestrzennym.
- f) Podnoszenie standardu zagospodarowania w obszarach rekreacyjnych w zakresie infrastruktury sozotechnicznej i wypoczynkowej.
- g) Dostosowanie form zagospodarowania i intensywności użytkowania turystycznego do chłonności środowiska przyrodniczego.
- h) Zapewnianie ogólnej dostępności stref przybrzeżnych użytkowanych rekreacyjnie naturalnych zbiorników wodnych.
- i) Prowadzenie trwałej i zrównoważonej gospodarki leśnej.
- j) Lokalizowanie obszarów aktywności gospodarczej w sposób minimalizujący naruszanie zasobów gruntów rolnych wysokiej klasy.

Infrastruktura techniczna

Transport

Zasada ogólna

- 1) Optymalizacja sieci transportowej.

Zasady szczegółowe

- a) Kształtowanie zagospodarowania sprzyjającego integrowaniu publicznego transportu miejskiego i pozamiejskiego.
- b) Uwzględnianie potrzeb ruchu rowerowego i pieszego w planowaniu i projektowaniu układów komunikacyjnych.
- c) Lokalizowanie elementów infrastruktury komunikacyjnej umożliwiające optymalną organizację usług transportowych.
- d) Zapewnianie warunków przestrzennych niezbędnych dla budowy bezkolizyjnych skrzyżowań z linią kolejową przy lokalizacji ciągów komunikacyjnych lub przebudowy istniejących skrzyżowań jednopoziomowych.

Energetyka

Zasada ogólna

- 2) Tworzenie układów przestrzennych sieci dystrybucyjnych sprzyjających rozwojowi społeczno-gospodarczemu.

Zasady szczegółowe:

- a) Uwzględnianie warunków środowiskowych w lokalizowaniu urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
- b) Wprowadzanie rozwiązań zmniejszających zużycie energii pierwotnej (surowce energetyczne) i finalnej (elektrycznej i ciepłej), a także strat w przesyłach.
- c) Wykorzystywanie istniejących korytarzy technicznych przy realizacji nowych linii.
- d) Zmniejszenie uciążliwości energetyki dla środowiska.

Teleinformatyka

Zasada ogólna

- 3) Optymalizacja rozmieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasada szczegółowa

- a) Dbłość o walory krajobrazowe i unikanie kolizji z terenami zabudowy mieszkaniowej przy lokalizowaniu masztów telefonii komórkowej.

Gospodarka wodno-ściekowa

Zasada ogólna

- 4) Zintegrowanie zarządzania poborem wody i odprowadzaniem ścieków w obrębie jednostek bilansowych zlewni.

Zasady szczegółowe

- a) Równoległa realizacja sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej na terenach zwartej zabudowy.
- b) Stosowanie wodooszczędnych technologii.

Gospodarka odpadami

Zasada ogólna

- 5) Kompleksowe i systemowe prowadzenie gospodarki odpadami.

Zasady szczegółowe

- a) Lokalizowanie urządzeń i obiektów infrastruktury gospodarki odpadami w sposób bezpieczny dla środowiska człowieka i możliwie najmniej ingerujący w krajobraz.
- b) Wykorzystywanie biomasy z odpadów do produkcji energii elektrycznej lub ciepłej.

Obronność i bezpieczeństwo publiczne

Zasada ogólna

- 1) Zapobieganie w zagospodarowaniu przestrzennym kolizjom funkcjonalnym tworzącym zagrożenia dla bezpieczeństwa publicznego.

Zasady szczegółowe

- a) Zapewnianie bezpiecznego i bezkolizyjnego funkcjonowania terenów zamkniętych i obiektów wojskowych.
- b) Uwzględnianie wymogów obronności w rozwoju elementów infrastruktury cywilnej, możliwej do wykorzystania w przypadku zagrożenia granic.
- c) Zachowanie drożności fluwialnej dolin dla zapewnienia naturalnego spływu wód wezbraniowych.
- d) Kształtowanie układów infrastruktury zapewniających bezpieczny i sprawny przebieg działań ratowniczych.
- e) Zapewnianie alternatywnych kierunków zaopatrzenia ludności i obiektów o znaczeniu strategicznym w nośniki energii i wodę.
- f) Uwzględnianie w sposobie zagospodarowania możliwości wystąpienia zagrożeń na terenach wokół zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W odniesieniu do sieci osadniczej i infrastruktury przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 1. Kształtowanie policentrycznej miejskiej sieci osadniczej
 - a. Uzupełnianie sieci miast
- 2) Kierunek 2. Kształtowanie wiejskiej sieci osadniczej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Modernizacja, rozbudowa i rozwój infrastruktury oraz usług służących krystalizacji silnych ośrodków lokalnych obsługujących tereny wiejskie
 - b. Odnowa wsi poprzez realizację atrakcyjnych przestrzeni publicznych z wykorzystaniem lokalnych usług
 - c. Wspieranie rozwoju specjalistycznych funkcji ośrodków wiejskich w oparciu o lokalne zasoby
- 3) Kierunek 5. Kształtowanie przyjaznej przestrzeni życia, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Zwiększanie mobilności mieszkańców województwa
 - b. Rozwój zespołów rekreacyjno-sportowych i terenów zieleni urządzonej
 - c. Rozbudowa bazy i infrastruktury placówek edukacyjnych
 - d. Rozbudowa bazy usług medycznych oraz stacjonarnych ośrodków opieki społecznej
 - e. Rozwój instytucji kulturowych poprzez uzupełnienie i rozbudowę sieci placówek kultury na poziomie lokalnym
 - f. Dostosowanie istniejących zasobów mieszkaniowych do współczesnych standardów jakości i energochłonności.

W odniesieniu do środowiska przyrodniczego przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 1. Racjonalne gospodarowanie ograniczonymi zasobami wód śródlądowych (powierzchniowych i podziemnych), dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Zabezpieczenie zasobów wód podziemnych udokumentowanych w GZWP przed degradacją ilościową i jakościową
 - b. Ochrona zasobów wód podziemnych w obszarach alimentacyjnych ujęć wód
 - c. Ochrona planistyczna projektowanych obszarów ochronnych zlewni rzek (tzw. zlewni chronionych)
- 2) Kierunek 2. Gospodarowanie złożami kopalin, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Ochrona obszarów występowania udokumentowanych złóż surowców przed zainwestowaniem uniemożliwiającym podjęcie eksploatacji
 - b. Ochrona obszarów występowania wstępnie rozpoznanych złóż surowców cennych gospodarczo jako potencjalnych obszarów koncesyjnych
- 3) Kierunek 3. Gospodarowanie zasobami glebowymi i leśnymi, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze obszarów użytkowanych rolniczo o wysokich walorach przyrodniczych
 - b. Zachowanie integralności głównych kompleksów leśnych
 - c. Ochrona walorów przyrodniczych lasów wszelkiej własności
 - d. Zalesienia gruntów marginalnych z uwzględnieniem ich walorów przyrodniczych
 - e. Zakładanie plantacji drzew szybko rosnących
 - f. Opracowywanie uproszczonych planów urządzenia lasów
- 4) Kierunek 6. Gospodarowanie w przestrzeni krajobrazowej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Ochrona otwartych i niezainwestowanych terenów o walorach turystycznych i wypoczynkowych

W odniesieniu do ochrony przyrody i kształtowania środowiska przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 2. Zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Zachowywanie integralności ekologicznych obszarów węzłowych i zapewnianie drożności korytarzy ekologicznych w ramach regionalnej sieci ekologicznej
 - b. Kształtowanie Systemów Przyrodniczych Miast i Systemów Przyrodniczych Gmin w sposób zapewniający ich spójność z regionalną siecią ekologiczną
 - c. Zwiększanie lesistości na kierunkach leśnych powiązań ekologicznych
- 2) Kierunek 3. Ochrona walorów przyrody ożywionej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej
 - b. Ochrona najcenniejszych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego

W odniesieniu do odporności środowiska przyjętym kierunkiem obejmującymi gminę Bełzec jest:

- 1) Kierunek 1. Zwiększanie odporności środowiska na zagrożenia naturalne (ekstremalne), dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Zwiększenie stopnia retencyjności środowiska w celu przeciwdziałania suszy
 - b. Przeciwdziałanie erozji wodnej i wietrznej

W odniesieniu do jakości środowiska przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełzec są:

- 1) Kierunek 1. Poprawa warunków aerosanitarnych, dla którego przyjęto poniższe działanie:
 - a. Rozwój scentralizowanych systemów ciepłowniczych
- 2) Kierunek 2. Poprawa warunków hydrosanitarnych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Realizacja systemów oczyszczania ścieków
 - b. Zakładanie buforów biologicznych ograniczających spływy zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego
 - c. Ograniczanie odpływu związków azotu ze źródeł rolniczych do wód gruntowych
- 3) Kierunek 3. Poprawa klimatu akustycznego i ograniczanie oddziaływania pól elektromagnetycznych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Realizacja obwodnic miejscowości z przekroczonymi normami hałasu
 - b. Stosowanie rozwiązań biologicznych i technicznych ograniczających uciążliwość hałasu
 - c. Stosowanie rozwiązań przestrzennych zapobiegających oddziaływaniu pól elektromagnetycznych
- 4) Kierunek 4. Rewaloryzacja obszarów o zdegradowanym środowisku przyrodniczym, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rewaloryzacja zdegradowanych elementów systemów przyrodniczych
 - b. Rekultywacja obszarów zdegradowanych

W odniesieniu do dziedzictwa kulturowego przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełzec są:

- 1) Kierunek 1. Ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego o znaczeniu światowym, europejskim i krajowym, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Włączenie obiektów o wysokich wartościach kulturowych w system ochrony światowego i krajowego dziedzictwa
- 2) Kierunek 2. Ochrona i opieka nad zabytkami nieruchomymi, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rewaloryzacja obiektów i zespołów zabytkowych
 - b. Ochrona przed zabudową i ekspozycja miejsc pamięci narodowej, w tym miejsc wydarzeń i walk historycznych
 - c. Uczytelnianie reliktyw zabytków archeologicznych
- 3) Kierunek 3. Ochrona zabytkowego krajobrazu kulturowego, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Tworzenie szlaków kulturowych

W odniesieniu do dóbr kultury współczesnej przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełzec jest:

- 1) Kierunek 1. Ochrona dóbr kultury współczesnej, dla którego przyjęto poniższe działania:

- a. Ochrona przed zmianą formy i kompozycji architektonicznej obiektów

W odniesieniu do rolnictwa przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 3. Wzmacnianie zaplecza rozwoju nowoczesnego rolnictwa, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozwój bazy magazynowo-przechowalniczej i przetwórczej służącej wzmacnianiu specjalizacji rolniczych w regionie oraz zapewniającej zagospodarowanie lokalnych pól rolnych
- 2) Kierunek 4. Różnicowanie działalności gospodarczej na obszarach wiejskich, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Zapewnienie przestrzennych możliwości funkcjonowania i rozwoju zakładów usługowo-produkcyjnych w działalnościach pozarolniczych
- 3) Kierunek 5. Rozwój rolnictwa ukierunkowanego na produkcję biomasy dla celów energetycznych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozwój gospodarstw specjalizujących się w produkcji biomasy na cele energetyczne
 - b. Wykorzystanie gruntów rolnych pod uprawę wieloletnich celowych roślin energetycznych

W odniesieniu do gospodarczego wykorzystania lasu przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 1. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozwój bazy infrastrukturalnej służącej ubocznej produkcji leśnej

W odniesieniu do turystyki przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 1. Wzbogacanie atrakcyjności obszarów turystycznych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rewaloryzacja oraz zapewnienie ekspozycyjności zabytkowych obiektów architektonicznych, techniki, militarnych, archeologicznych oraz zespołów urbanistycznych
 - b. Rozwój regionalnej bazy obsługi ruchu turystycznego
 - c. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury turystycznejRozbudowa i modernizacja infrastruktury turystycznej, dla którego przyjęto poniższe działania:
- 2) Kierunek 2. Udostępnianie obszarów o walorach turystycznych
 - a. Rozbudowa infrastruktury szlaków turystycznych w dostosowaniu do rangi szlaku, potrzeb użytkowników i rodzaju ruchu turystycznego (piesze, rowerowe, samochodowe, żeglugowe, kajakowe, kolejowe, konne, narciarskie itp.)
 - b. Rozwój obiektów zaplecza technicznego (parkingi, miejsca postojowe)
 - c. Tworzenie turystycznych szlaków tematycznych wykorzystujących przyrodnicze, kulturowe i historyczne walory województwa

W odniesieniu do transportu drogowego przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 1. Kształtowanie zewnętrznych drogowych powiązań transportowych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Budowa dróg leżących w Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T
 - b. Budowa i modernizacja krajowych połączeń drogowych
 - c. Budowa i modernizacja regionalnych połączeń drogowych współuczestniczących w realizacji połączeń zewnętrznych
- 2) Kierunek 2. Kształtowanie wewnątrzregionalnego systemu transportowego, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Modernizacja odcinków dróg wojewódzkich w celu dostosowania ich parametrów technicznych do danych klas funkcjonalnych oraz potrzeb ruchu
 - b. Budowa i modernizacja wewnątrzregionalnych połączeń drogowych

- 3) Kierunek 3. Poprawa sprawności i bezpieczeństwa ruchu w obszarach miejskich i zurbanizowanych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Budowa obwodnic
 - b. Rozbudowa i przebudowa układów ulicznych służących poprawie sprawności ruchu

W odniesieniu do transportu kolejowego przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 1. Podwyższanie parametrów użytkowych sieci kolejowej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Modernizacja linii kolejowych szerokotorowych
- 2) Kierunek 2. Rozwój infrastruktury obsługi ruchu kolejowego, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Modernizacja infrastruktury kolejowej w celu poprawy bezpieczeństwa i likwidacji zagrożeń eksploatacyjnych

W odniesieniu do infrastruktury rowerowej przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 1. Rozwój infrastruktury transportu rowerowego w miastach i ich obszarach funkcjonalnych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozbudowa sieci miejskich ścieżek rowerowych i ich integracja z komunikacją zbiorową
 - b. Budowa sieci parkingów i stacji rowerowych

W odniesieniu do publicznego transportu zbiorowego przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 1. Rozwój sieci transportu zbiorowego, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Budowa i rozbudowa infrastruktury obsługi komunikacji zbiorowej w węzłach
 - b. Budowa parkingów w ramach kształtowania węzłów przesiadkowych, np.: typu Park and Ride (P+R) oraz Bike and Ride (B+R)
 - c. Integracja lokalnego transportu zbiorowego: międzygminnego, powiatowego, międzypowiatowego

W odniesieniu do elektroenergetyki przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 2) Kierunek 2. Wyrównanie poziomu zaopatrzenia w media energetyczne na obszarze województwa, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozbudowa linii i stacji średniego i niskiego napięcia w ramach reelektryfikacji obszarów wiejskich, dla którego przyjęto poniższe działania:

W odniesieniu do odnawialnym źródeł energii przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 2. Wykorzystanie energii słońca w produkcji energii, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Budowa indywidualnych instalacji wykorzystujących energię słońca
 - b. Budowa elektrowni fotowoltaicznych

W odniesieniu do gospodarki paliwowej przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 1. Rozbudowa sieci gazociągów przesyłowych i dystrybucyjnych, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Budowa i modernizacja gazociągów średniego ciśnienia
 - b. Budowa i modernizacja gazociągów niskiego ciśnienia
 - c. Budowa i modernizacja stacji gazowych

W odniesieniu do teleinformatyki przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 1. Rozwój infrastruktury sieci telekomunikacyjnej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozbudowa sieci stacji bazowych telefonii komórkowych

- b. Rozwój regionalnej sieci szerokopasmowej
- c. Budowa lokalnych sieci dystrybucyjnych współdziałających ze szkieletową siecią regionalną i sieciami krajowymi
- d. Rozbudowa telekomunikacyjnej sieci dystrybucyjnej na poziomie lokalnego okablowania oraz infrastruktury pasywne

W odniesieniu do zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków przyjętymi kierunkami obejmującymi gminę Bełżec są:

- 1) Kierunek 1. Rozwój infrastruktury wodociągowej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Rozbudowa sieci wodociągowych
- 2) Kierunek 2. Porządkowanie gospodarki ściekowej, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Realizacja indywidualnych systemów oczyszczania ścieków komunalnych na obszarach nie objętych systemem zbiorczego odprowadzania ścieków komunalnych

W odniesieniu do gospodarki odpadami przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 2. Eliminowanie negatywnego wpływu składowisk odpadów na środowisko, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Likwidacja nielegalnych składowisk odpadów

W odniesieniu do obronności i bezpieczeństwa publicznego przyjętym kierunkiem obejmującym gminę Bełżec jest:

- 1) Kierunek 3. Poprawa bezpieczeństwa publicznego, dla którego przyjęto poniższe działania:
 - a. Zapewnienie przestrzennych warunków funkcjonowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii

Gmina Bełżec znajduje się w roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym, dla którego:

- 1) Wiodącymi kierunkami zagospodarowania są:
 - a. rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki,
 - b. rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych,
 - c. rozwój bazy przetwórstwa drewna,
 - d. gospodarcze wykorzystanie zasobów uzdrowiskowych (w tym rozwój bazy sanatoryjnej) i energetycznych,
- 2) Zasadami i warunkami zagospodarowania są:
 - a. zachowanie drożności i walorów przyrodniczych paneuropejskiego korytarza ekologicznego,
 - b. zachowanie wstążeczkowego układu pól (rozłogów pól) charakterystycznego dla krajobrazu rolniczego Rostocza Zachodniego,
 - c. przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
 - d. regulacja stosunków wodnych terenów użytków rolnych,
 - e. wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.

SPÓSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Podczas formułowania ustaleń planu ogólnego gminy Bełżec, przeanalizowano Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) i wskazano te zapisy, które odnoszą się do obszaru objętego opracowaniem, tj. cele główne w odniesieniu do poszczególnych stref i dziedzin zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki rozwoju. Ustalone w planie ogólnym gminne standardy urbanistyczne wpisują się w zasady poszczególnych celów i kierunków rozwoju. Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone w sposób zwarty, a ich profil funkcjonalny zapewni bliską dostępność podstawowych funkcji oraz zrównoważony rozwój gospodarczy. Strefy

planistyczne zostały wyznaczone z zachowaniem spójności i ciągłości przyrodniczej, w dostosowaniu do środowiska naturalnego oraz kulturowego.

3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy Bełżec znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Roztocze (PLB060012), którego granice określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133),
- Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Sołokiji (PLB060021), którego granice określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133),
- Obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Minokąt (PLH060089), którego granice określa rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2 września 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Minokąt (PLH060089) (Dz. U. 2022 poz. 2169),
- Pomniki przyrody:
 - Źródliko zlokalizowane u podnóża Kościowej Góry, ustanowione rozporządzeniem nr 31 Wojewody Lubelskiego z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. 2009 Nr 6, poz. 133),
 - Jałowiec pospolity (*Juniperus communis*) zlokalizowany przy drodze polnej odchodzącej w bok od ul. Leśnej, ustanowiony rozporządzeniem nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. 2009 Nr 103 poz. 2327),
 - Leszczyna turecka (*Corylus colurna*) zlokalizowana przy ul. Rzeszowskiej, ustanowiona rozporządzeniem nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. 2009 Nr 103 poz. 2327),
 - Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) zlokalizowany przy ul. Rzeszowskiej, ustanowiony rozporządzeniem nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. 2009 Nr 103 poz. 2327),
 - 51 lip drobnolistnych (*Tiliacordata*) zlokalizowane na działce nr 2678, obręb Bełżce, ustanowione rozporządzeniem nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. 2009 Nr 103 poz. 2327).

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Ustalenia planu ogólnego sformułowano z założeniem konieczności przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z występujących na terenie gminy form ochrony przyrody. Strefy planistyczne, które są ściśle związane z powstawaniem nowej zabudowy, m.in. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową, strefy usługowe oraz strefy gospodarcze, w granicach występujących na terenie gminy Bełżec obszarów Natura 2000 oraz przy pomnikach przyrody, zostały wyznaczone w ciągach lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Ustalony w ww. strefach profil funkcjonalny umożliwi w sporządzanych nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w ustalanych nowych decyzjach o warunkach zabudowy, wyznaczanie terenów z ograniczonym zagospodarowaniem, np. tereny zieleni urządzonej lub tereny zieleni naturalnej. Ponadto, zdecydowana większość obszarów Natura 2000 na terenie gminy została objęta strefami otwartymi.

4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe, w tym pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się grunty zmeliorowane.

6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy Bełżec nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Bełżec zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody:

- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewid. 1741 (obręb Bełżec), w formie obszaru o promieniu 5 m od obudowy studni, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24.04.2019 r. (znak: LU.ZUZ.1.4100.6.2018/2019.KB),
- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewid. 2991 (obręb Bełżec), w formie obszaru o promieniu 1,5 m od obudowy studni, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24.04.2019 r. (znak: LU.ZUZ.1.4100.6.2018/2019.KB),
- dla ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego na działce o nr ewid. 567/2 (obręb Bełżec), w formie obszaru o współrzędnych geodezyjnych, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 16.04.2019 r. (znak: LU.ZUZ.1.4100.25.2018/2019.KB),
- dla ujęcia wód podziemnych dla budynku wielorodzinnego przy ul. Prusa 4 w Bełżcu, w formie obszaru o promieniu 8 m od obudowy studni, zgodnie z decyzją Starosty Tomaszowskiego z dnia 23.06.2013 r. (znak: RLO-6223/14/2003).

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Ustalenia planu ogólnego sformułowano z założeniem konieczności przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z występujących na terenie gminy stref ochronnych ujęć wody. W granicach ustanowionych stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.), zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ponadto, zgodnie z art. 128 ww. ustawy, na terenie ochrony pośredniej należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Ustalane w strefach planistycznych planu ogólnego gminy Bełżec profile funkcjonalne, umożliwią w sporządzanych nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w ustalanych nowych decyzjach o warunkach zabudowy, wyznaczanie terenów dostosowanych do wymogów przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych ujęć wody, np. poprzez wyznaczenie terenów ujęcia wody, terenów zieleni urządzonej lub terenów zieleni naturalnej.

8. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się obszary ochronny zbiorników wód śródlądowych.

9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie gminy Bełżec znajdują się następujące obszary górnicze, których granice pokrywają się z granicami terenów górniczych, bez ustanowionych filarów ochronnych, zgodnie z tabelą poniżej.

Tab. 1 Obszary górnicze i tereny górnicze w gminie

Lp.	Nr w rejestrze	Nazwa obszaru	Miejscowość	Powierzchnia [m ²]
1.	XLVIII/1/12	Bełżec ZWP-Pole B	Bełżec	341 954
2.	10-3/7/539b/a	Bełżec 1 - B dz. nr 11+12	Bełżec	102 080
3.	10-3/7/539b/b	Bełżec 1 - B dz. nr 5	Bełżec	25 382
4.	10-3/8/715	Bełżec - Pańska Dolina	Bełżec	16 756

źródło: opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl>

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Obszary oraz tereny górnicze w planie ogólnym gminy Bełżec zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w ich miejscu stref górnictwa.

10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Na terenie gminy Bełżec znajdują się udokumentowane złoża kopalin, zgodnie z poniższą tabelą.

Tab. 2 Udokumentowane złoża kopalin w gminie

Lp.	Rodzaj kopaliny	Nazwa złoża	Obszar górniczy/położenie	Powierzchnia złoża [ha]	Koncesja
1.	piaski kwarcowe D/P cegły wapienno- piaskowej	Bełżec	Bełżec ZWP-Pole B	34,39	Nr koncesji: 1/93 [OS-7512/1/93] Data wydania: 1993-03-31 Użytkownik: Zakład Wapienno-Piaskowy; Bełżec sp. z o.o.
2.	piaski i żwiry	Bełżec 1	Bełżec 1 - B dz. nr 5, Bełżec 1 - B dz. nr 11+12	12,76	Nr koncesji: FZ.EHK.7512/10/09 Data ważności: 2040-12-31 Użytkownik: Zakład Budowlano-Montażowy "SPOIWO"; Adamowicz Czesław
3.	piaski i żwiry	Bełżec I	część działki nr 808, Bełżec	1,99	-
4.	piaski i żwiry	Bełżec-Betoniarnia	część działki nr 771, Bełżec	1,33	-
5.	kamienie łamane i bloczne	Bełżec-Pańska Dolina	część działki nr 2122, 2027, 2121, 2120	1,68	Użytkownik: ECOFILTRATION sp. z o.o.
6.	piaski i żwiry	Bełżec-	działka nr 578, część	0,54	-

		Zagóra	działki nr 579, Bełżec		
--	--	--------	------------------------	--	--

źródło: opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl>

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Udokumentowane złoża kopalin w planie ogólnym gminy Bełżec zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w ich miejscach stref górnictwa. Na części obszarów udokumentowanych złóż, wyznaczono strefy odpowiadające stanowi istniejącemu, wynikającemu z istniejącego zagospodarowania oraz przeznaczeń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. strefę otwartą, strefę gospodarczą oraz w niewielkim fragmencie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

11. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się uzdrowiska, w tym obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Bełżec znajdują się następujące obiekty zabytkowe, zgodnie z tabelą poniżej.

Tab. 3 Obiekty zabytkowe w gminie

Lp.	Obiekt/Obszar	Położenie	Numer rejestru	Wpis (RZ/WEZ/GEZ*)
1.	kościół par. pw. MB Królowej Polski, w gran. cmentarza kościelnego	Obręb Bełżec, dz. nr 1732	A/1563 z 8.08.1988	RZ, WEZ, GEZ
2.	cerkiew greko-kat., pw. św. Bazylego	Obręb Bełżec, dz. nr 1742	A/157 z 13.05.1957 i z 9.02.1967	RZ, WEZ, GEZ
3.	cmentarz cerkiewny greko-kat.			
4.	cmentarz wojenny z I wojny światowej żołnierzy austriackich	Obręb Bełżec, dz. nr 1508	A/1537 z 25.11.1987	RZ, WEZ, GEZ
5.	cmentarz wojenny z I wojny światowej żołnierzy austriackich	Obręb Bełżec, dz. nr 2927	A/1550 z 8.02.1988	RZ, WEZ, GEZ
6.	teren obozu zagłady	Obręb Święcie-Kolonia, dz. nr 1	A/1605z 3.09.1997	RZ, WEZ, GEZ
7.	cmentarz choleryczny, zmarłych na „morowe powietrze”	Obręb Bełżec, dz. nr 772	-	WEZ
8.	cmentarz wojskowy z 1939 r.	Obręb Bełżec, dz. nr 1648	-	WEZ
9.	obóz zagłady Żydów i Cyganów	Obręb Święcie-Kolonia, dz. nr 1	-	WEZ
10.	cmentarz cygański z 1940 r.	Obręb Bełżec, dz. nr 2678	-	WEZ, GEZ
11.	cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki	Obręb Bełżec, dz. nr 2728	-	WEZ, GEZ
12.	założenie dworsko-ogrodowe	Obręb Bełżec, dz. nr 601/1, 602, 599, 601/7, 601/6, 601/5, 601/4, 601/3, 601/2, 598, 1820, 1755, 1754, 1753, 1752, 1751, 1750, 1749, 1748/1, 1747, 1746, 1744, 1745, 1743, 1741, 1737, 1742, 1748/6, 1748/5, 1748/4, 1748/3, 1748/2, 1638/1, 2686, 2685, 2684, 2683, 2682, 2681, 2680, 2679, 2678, 2677, 2675, 2433	-	WEZ
13.	kapliczka św. Jana Nepomucena	Obręb Bełżec, dz. nr 117	-	GEZ
14.	kapliczka domkowa	Obręb Bełżec, dz. nr 213	-	GEZ
15.	dom ludowy, ob. Gminny Ośrodek Kultury, budynek nr 5	Obręb Bełżec, dz. nr 1595	-	GEZ
16.	kapliczka dziękczynna, obelisk poświęcony Polakom poległym	Obręb Bełżec, dz. nr 1648	-	GEZ

Lp.	Obiekt/Obszar	Położenie	Numer rejestru	Wpis (RZ/WEZ/GEZ*)
	w 1939 r.			
17.	budynek mieszkalny nr 23	Obręb Bełżec, dz. nr 1638/1	-	GEZ
18.	krzyż przydrożny	Obręb Bełżec, dz. nr 2952	-	GEZ
19.	budynek parowozowni	Obręb Bełżec, dz. nr 1638	-	GEZ
20.	wieża ciśnień	Obręb Bełżec, dz. nr 1638/1	-	GEZ
21.	budynek mieszkalny nr 27	Obręb Bełżec, dz. nr 1638/1	-	GEZ
22.	siedziba komendanta hitlerowskiego obozu zagłady, tzw. "Wirtówka", budynek nr 56	Obręb Bełżec, dz. nr 3297	-	GEZ
23.	Plebania, budynek nr 71	Obręb Bełżec, dz. nr 1732	-	GEZ
24.	Dzwonnica	Obręb Bełżec, dz. nr 1732	-	GEZ
25.	Popówka, ob. Nieużytkowana, budynek nr 77	Obręb Bełżec, dz. nr 1741	-	GEZ
26.	Krzyż przydrożny	Obręb Bełżec, dz. nr 1741	-	GEZ
27.	Magazyn, budynek nr 95	Obręb Bełżec, dz. nr 1755	-	GEZ
28.	Gorzelnia, budynek nr 98	Obręb Bełżec, dz. nr 601/1	-	GEZ
29.	Magazyn gorzelniany, budynek nr 98	Obręb Bełżec, dz. nr 601/1	-	GEZ
30.	Pompownia kolejowa, budynek nr 4	Obręb Bełżec, dz. nr 992	-	GEZ
31.	Krzyż przydrożny	Obręb Bełżec, dz. nr 912	-	GEZ
32.	Krzyż przydrożny	Obręb Szalenik-Kolonia, dz. nr 454	-	GEZ
33.	Krzyż przydrożny	Obręb Brzeziny, dz. nr 72	-	GEZ
34.	Krzyż przydrożny	Obręb Brzeziny, dz. nr 98	-	GEZ
35.	Krzyż przydrożny	Obręb Brzeziny, dz. nr 22/1	-	GEZ
36.	Krzyż przydrożny	Obręb Brzeziny, dz. nr 381	-	GEZ
37.	Kapliczka domkowa św. Antoniego	Obręb Bełżec/Chyże, dz. nr 6	-	GEZ
38.	Krzyż przydrożny	Obręb Bełżec, dz. nr 486	-	GEZ
39.	Krzyż przydrożny, tzw. "wodny"	Obręb Bełżec, dz. nr 277	-	GEZ
40.	Krzyż przydrożny	Obręb Bełżec, dz. nr 253	-	GEZ

źródło: opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl>

*RZ – rejestr zabytków, WEZ – wojewódzka ewidencja zabytków, GEZ – gminna ewidencja zabytków

Na terenie gminy Bełżec znajduje się 31 stanowisk archeologicznych wpisanych są do gminnej ewidencji zabytków.

Tab. 4 Stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Obszar AZP	Miejscowość	Funkcja obiektu	Chronologia
1.	95-90/18	Bełżec	-	-
2.	96-89/18	Bełżec	osada? osada?	neolit; wczesne średniowiecze
3.	96-89/54	Bełżec	śląd osadnictwa	kultura trzciniecka, II okres epoki brązu
4.	96-89/55	Bełżec	śląd osadnictwa	pradzieje, bliższa chronologia nieokreślona
5.	96-89/56	Bełżec	śląd osadnictwa	kultura trzciniecka, II okres epoki brązu
6.	96-89/57	Bełżec	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
7.	96-89/58	Bełżec	osada?	wczesne średniowiecze (IX-X w.)
8.	96-89/59	Bełżec	śląd osadnictwa; osada	epoka kamienia; wczesne średniowiecze (IX-XII w.)
9.	96-89/60	Bełżec	osada; śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze (X-XIII w.); kultura pradziejowa, bliższa chronologia nieokreślona
10.	96-89/61	Bełżec	osada	wczesne średniowiecze (IX-X w.)
11.	96-89/62	Bełżec	śląd osadnictwa	I okres epoki brązu
12.	96-89/63	Bełżec	śląd osadnictwa	epoka kamienia
13.	96-90/3	Bełżec	śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich
14.	96-90/4	Bełżec	śląd osadnictwa	kultura amfor kulistych, neolit
15.	96-90/5	Bełżec	śląd osadnictwa	neolit
16.	96-90/6	Bełżec	śląd osadnictwa	neolit
17.	96-90/7	Bełżec	osada?	okres średniowieczny
18.	96-90/8	Bełżec	śląd osadnictwa	okres nowożytny
19.	96-90/9	Bełżec	śląd osadnictwa	wczesny okres epoki brązu
20.	96-90/10	Bełżec	śląd osadnictwa	wczesny okres epoki brązu

Lp.	Obszar AZP	Miejscowość	Funkcja obiektu	Chronologia
21.	96-90/11	Bełzec	ślad osadnictwa	k. wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej
22.	96-90/12	Bełzec	ślad osadnictwa	okres pradziejowy, bliższa chronologia nieokreślona
23.	96-90/13	Bełzec	osada? osada osada?	wczesny okres epoki brązu; okres wczesnośredniowieczny; okres pradziejowy, chronologia bliżej nieokreślona
24.	96-90/14	Bełzec	osada? ślad osadnictwa	okres nowożytny; kultura pradziejowa, bliższa chronologia nieokreślona
25.	96-90/24	Bełzec	obóz zagłady	okres nowożytny (1942-1943)
26.	96-90/2	Brzeziny	ślad osadnictwa	neolit
27.	95-90/19	Kościowa Góra	-	-
28.	95-90/20	Kościowa Góra	-	-
29.	96-90/22	Święcie	osada	okres wczesnośredniowieczny
30.	95-90/2	Żyłka	ślad osadnictwa	kultura ceramiki wstęgowej rytej, neolit
31.	95-90/21	Żyłka	ślad osadnictwa	wczesny brąz

źródło: opracowanie własne na podstawie „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Bełzec na lata 2024-2027”.

Na terenie gminy Bełzec nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Ustalenia planu ogólnego sformułowano z założeniem konieczności przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Tereny, na których znajdują się obiekty zabytkowe, zostały objęte strefami planistycznymi, których charakter jest zgodny z istniejącym zagospodarowaniem oraz zasadami wynikającymi z dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Profile funkcjonalne ustalonych stref, umożliwią w sporządzanych nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w ustalanych nowych decyzjach o warunkach zabudowy, wyznaczanie przeznaczeń terenów dostosowanych do wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, np. poprzez wyznaczenie terenów z ograniczoną zabudową.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Bełzec znajduje się Pomnik Zagłady, na obszarze którego jest położony był Obóz Zagłady w Bełczu, wraz ze strefą ochronną, ustanowiony rozporządzeniem Ministra Kultury i dziedzictwa narodowego z dnia 10 lipca 2007 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na obszarze którego jest położony był Obóz Zagłady w Bełczu, oraz obszaru i granic jego strefy ochronnej (Dz. U. z 2007 r. poz. 134.945). Zasady ochrony Pomnika Zagłady, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przy Pomniku oraz w jego strefie ochronnej regulowane są przez przepisy ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Pomnik Zakłady, na obszarze którego jest położony był Obóz Zagłady w Bełczu został uwzględniony w ustaleniach planu ogólnego poprzez wyznaczenie w jego lokalizacji strefy cmentarzy. Strefa ta odzwierciedla szczególny charakter miejsca pamięci oraz konieczność jego trwałej ochrony w wymiarze prawnym i przestrzennym. Strefa ochronna pomnika została uwzględniona poprzez wyznaczenie w jej granicach strefy otwartej. Jej profil funkcjonalny umożliwi w sporządzanych nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczanie terenów o ograniczonej możliwości inwestycyjnej, np. terenów zieleni urządzonej lub naturalnej, aby zachować odpowiedni kontekst przestrzenny i symboliczny miejsca pamięci oraz zapewnić warunki zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Bełżec znajdują się tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 5 lutego 2025 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, w gminie Bełżec jako teren zamknięty wyznaczono działkę ewid. nr 1638/8 (obręb Bełżec). Dla terenów zamkniętych na terenie gminy Bełżec nie zostały ustanowione strefy ochronne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Występujące na terenie gminy Bełżec tereny zamknięte zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w ich miejscu strefy komunikacyjnej, której profil funkcjonalny dostosowany jest do charakteru terenów kolejowych. Na części terenów zamkniętych dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako utrzymanie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie wniosków zarządcy infrastruktury kolejowej. Strefy planistyczne obszarów przyległych do terenów zamkniętych, na których przewidziano możliwości inwestycyjne, np. strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy usługowe, zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz zasadami wynikającymi z dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich profil funkcjonalny umożliwi przestrzeganie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i sąsiedztwa linii kolejowych.

15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się ustanowione obszary ograniczonego użytkowania.

16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Bełżec nie ma wyznaczonych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne zajmują około 58,28% powierzchni gminy Bełżec. W strukturze tej wyróżnia się grunty chronione, zaliczane do klas III, IIIa oraz IIIb, z czego największy udział stanowią grunty klasy IIIb – około 95,07% powierzchni gruntów chronionych. Użytki rolne klas IV–VI obejmują około 87,65% powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo. Grunty rolnicze klas III–IIIb występują głównie w centralnej i południowej części gminy Bełżec. Największa część gruntów wyższej klasy bonitacyjnej zlokalizowana jest w obrębie Bełżec – 53,03%. Udział w pozostałych obrębach przedstawia się następująco:

- Brzeziny – 22,03%,
- Święcie-Kolonia – 21,06%,
- Chyże – 2,19%,

- Szalenik-Kolonia – 1,40%,
- Żyłka – 0,29%.

Grunty leśne w gminie Bełżec zajmują około 35,39% powierzchni. Są to lasy zlokalizowane na gruntach klas bonitacyjnych III–VI, przy czym największą powierzchnię zajmują lasy klasy V, a najmniejszą – klasy VI. Największe kompleksy leśne występują w północno-zachodniej części obrębu Bełżec oraz w północnej części obrębu Święcie-Kolonia.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III zostały uwzględnione przy wyznaczaniu poszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). W celu spełnienia warunku, o którym mowa w § 1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, zwanym dalej „rozporządzeniem ws. OUZ”, przeprowadzono analizę występowania gruntów chronionych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Na tej podstawie dostosowano przebieg granic wyznaczonych OUZ do lokalizacji tych gruntów. Wyznaczone w granicach występowania użytków rolnych klas I–III oraz pojedynczych zadrzewień stanowiących grunty leśne strefy planistyczne z możliwością inwestowania, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, są utrzymaniem ustaleń dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe użytki rolne klas I–III oraz kompleksy leśne zostały objęte strefami otwartymi.

20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Bełżec nie znajdują się obszary pasa nadbrzeżnego, w szczególności pasa technicznego.

22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

22.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Na terenie gminy Bełżec zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, które zapewniają mieszkańcom dostęp do podstawowych usług edukacyjnych, kulturalnych, zdrowotnych i bezpieczeństwa:

Edukacja:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Bełżcu,
- Przedszkole Samorządowe w Bełżcu.

Infrastruktura sportowa:

- Boisko „Orlik” w Bełżcu,
- Boisko przy zespole szkolno-przedszkolnym w Bełżcu,
- Boisko sportowe w miejscowości Brzeziny,
- Boisko sportowe w Bełżcu przy drodze krajowej nr 17.

Obiekty społeczno-kulturalne i administracyjne:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS) w Bełżcu,
- Gminny Ośrodek Kultury, Biblioteka Publiczna oraz Urząd Gminy w Bełżcu,
- Muzeum i Miejsce Pamięci w Bełżcu.

Ochrona zdrowia i bezpieczeństwo publiczne:

- NZOZ Ośrodek Zdrowia w Bełżcu,
- Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej: OSP I, OSP II (Bełżec), Chyże, Żyłka, Brzeziny.

Obiekty sakralne:

- Cerkiew św. Bazylego w Bełżcu,
- Parafia rzymskokatolicka NMP Królowej Polski w Bełżcu.

Szkoły ponadpodstawowe oraz publiczne przychodnie lekarskie znajdują się w Tomaszowie Lubelskim (ok. 8 km od gminy Bełżec), który pełni funkcję lokalnego ośrodka usług ponadpodstawowych.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Istniejące obiekty infrastruktury społecznej w gminie zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych, których profil funkcjonalny jest zgodny z przeznaczeniem poszczególnych obiektów, tj. strefy usługowe SU, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W procesie wyznaczania stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową przeprowadzono analizę dostępności istniejącej infrastruktury społecznej w odniesieniu do potencjalnych gruntów inwestycyjnych. Zgromadzone dane wykazały, że znaczna część obszaru gminy znajduje się w promieniu nie większym niż 3000 metrów od obiektów infrastruktury społecznej, takich jak szkoła podstawowa, tereny zieleni publicznej oraz obszary oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz. Uwzględniając powyższą analizę oraz prognozę demograficzną, stwierdzono, że istniejąca sieć usług publicznych w sposób wystarczający zabezpiecza zarówno aktualne, jak i przyszłe potrzeby mieszkańców. W związku z tym, nie zachodzi konieczność określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, gdyż obecny stan infrastruktury odpowiada planowanemu rozwojowi demograficznemu oraz kierunkom przekształceń przestrzeni w ramach planowanych stref planistycznych.

22.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Układ komunikacyjny gminy Bełżec oparty jest na sieci drogowej obejmującej drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne oraz rozwiniętą sieć dróg wewnętrznych. Najważniejszymi drogami na terenie gminy są: droga krajowa nr 17 klasy GP przebiegająca w kierunku północ-południe oraz droga wojewódzka nr 865 klasy G, która łączy się z drogą krajową, relacji Jarosław - Bełżec. Droga krajowa nr 17 została zaliczona do sieci dróg międzynarodowych jako droga nr E 372.

Podstawowy układ drogowy:**Droga krajowa:**

- DK 17 – trasa Warszawa – Garwolin – Zamość – Bełżec – Lubycza Królewska (droga międzynarodowa E372).

Droga wojewódzka:

- DW 865 – trasa Jarosław – Oleszyce – Cieszanów – Bełżec.

Drogi powiatowe:

- DP 3539L – Bełżec – Brzeziny,
- DP 3540L – Bełżec – Szalenik – Lubycza Królewska,
- DP 3541L – Szalenik – Żyłka,
- DP 3544L – Bełżec – Chyże – Poldesina.

Drogi gminne:

- G1 111919L – ul. Kopernika, Bełżec,
- G2 111920L – ul. Kochanowskiego, Bełżec,
- G3 111921L – ul. Leśna, Bełżec,
- G4 111922L – ul. Armii Krajowej, Bełżec,
- G5 111923L – ul. Grunwaldzka, Bełżec,
- G6 111924L – ul. Mickiewicza, Bełżec,
- G7 111953L – Brzeziny – kierunek Marcówka,
- G8 111954L – Brzeziny – kierunek Chlewiska,
- G9 111963L – Żyłka – Bełżec.

Transport kolejowy: Przez gminę przebiega lokalna linia kolejowa nr 69 Rejowiec – Hrebenne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Istniejące obiekty infrastruktury transportowej w gminie zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych, których profil funkcjonalny jest zgodny z klasyfikacją poszczególnych obiektów, tj. dla istniejących dróg publicznych o ustalonej klasie co najmniej zbiorczej oraz dla istniejącej linii kolejowej ustalono strefę komunikacyjną SK. Drogi publiczne o klasach niższych oraz drogi wewnętrzne zostały objęte przyległymi strefami planistycznymi, które są przez nie obsługiwane.

22.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Na terenie gminy Bełżec funkcjonuje następująca infrastruktura techniczna:

Sieć elektroenergetyczna:

- linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV,
- linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
- linie napowietrzne niskiego napięcia 0,4 kV,
- linie kablowe średniego napięcia 15 kV,
- linie kablowe niskiego napięcia 0,4 kV.

Infrastruktura telekomunikacyjna:

- wieża kratowa, dz. ewid. nr 771, Bełżec,
- wieża, dz. ewid. nr 1430, Bełżec,
- wieża, dz. ewid. nr 1589, Bełżec,
- wieża systemu GSMR, w km 122,470 linii kolejowej nr 69, dz. ewid. nr 1638/2, Bełżec.

Sieć gazowa:

- infrastruktura gazowa średniego ciśnienia.

Ujęcia wody:

- ujęcie wody zlokalizowane na działce o nr ewid. 1741 (obręb Bełżec), z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej w formie obszaru o promieniu 5 m od obudowy studni, zgodnie

- z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24.04.2019 r. (znak: LU.ZUZ.1.4100.6.2018/2019.KB),
- ujęcie wody zlokalizowane na działce o nr ewid. 2991 (obręb Bełżec), z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej w formie obszaru o promieniu 1,5 m od obudowy studni, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24.04.2019 r. (znak: LU.ZUZ.1.4100.6.2018/2019.KB),
- ujęcie wód podziemnych zlokalizowane na działce o nr ewid. 567/2 (obręb Bełżec), z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej w formie obszaru o współrzędnych geodezyjnych, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 16.04.2019 r. (znak: LU.ZUZ.1.4100.25.2018/2019.KB),
- ujęcie wód podziemnych dla budynku wielorodzinnego przy ul. Prusa 4 w Bełżcu, z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej w formie obszaru o promieniu 8 m od obudowy studni, zgodnie z decyzją Starosty Tomaszowskiego z dnia 23.06.2013 r. (znak: RLO-6223/14/2003).

Cmentarze:

- cmentarz przy kościele par. pw. MB Królowej Polski w Bełżcu, dz. nr ewid. 1732,
- cmentarz cerkiewny greko-katolicki w Bełżcu, dz. nr ewid. 1742,
- cmentarz wojenny z I wojny światowej żołnierzy austriacko-węgierskich w Bełżcu, dz. nr ewid. 1508,
- cmentarz wojenny z I wojny światowej żołnierzy austriacko-węgierskich w Bełżcu, dz. nr ewid. 2927,
- cmentarz choleryczny zmarłych na „morowe powietrze” w Bełżcu, dz. nr 772,
- cmentarz wojskowy z 1939 r. w Bełżcu, dz. nr ewid. 1648,
- cmentarz cygański z 1940 r. w Bełżcu, dz. nr ewid. 2678,
- cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki w Bełżcu, dz. nr ewid. 2728.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Istniejące obiekty infrastruktury technicznej w gminie zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych, których profil funkcjonalny jest zgodny z przeznaczeniem poszczególnych obiektów. Ponadto, profile funkcjonalne ustalonych stref planistycznych, umożliwią w sporządzanych nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w ustalanych nowych decyzjach o warunkach zabudowy wyznaczanie terenów z ograniczeniami w zagospodarowaniu, wynikającymi z lokalizacji obiektów infrastrukturalnych, np. poprzez wyznaczenie terenów z ograniczoną zabudową w strefach przyległych do linii elektroenergetycznych, do cmentarzy lub do ujęć wody. W procesie wyznaczania stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz aktywność gospodarczą, dokonano analizy dostępności i rozmieszczenia istniejącej infrastruktury technicznej w odniesieniu do potencjalnych terenów inwestycyjnych. Badania wykazały, że planowana zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza lokalizowana jest w przeważającej mierze na obszarach, które znajdują się w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, co pozwala na ich efektywne i ekonomiczne zagospodarowanie.

22.4. OBIEKTY PLANOWANE

W gminie Bełżec planuje się:

- budowę drogi ekspresowej S17 (gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – gr. państwa),
- budowę nowej linii kolejowej nr 56 (Wólka Orłowska – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełżec (o znaczeniu państwowym), położonej w ciągu tzw. szprychy nr 5,
- budowę nowej linii kolejowej nr 54 (Trawniki - Krasnystaw),
- budowę wieży systemu GSMR o wysokości 42 m, w km 119,497 linii kolejowej nr 69, dz. ewid. nr 1638/1,

- budowę oczyszczalni ścieków w Brzezinach, dz. ewid. 229/2.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Planowane obiekty infrastruktury zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych, w tym strefy infrastrukturalne SI, których profil funkcjonalny jest zgodny z przeznaczeniem poszczególnych obiektów.

Budowa drogi ekspresowej S17 została uwzględniona poprzez wyznaczenie w jej planowanym przebiegu strefy otwartej 24SO – zgodnie z wnioskami zawartymi w uzgodnieniach z zarządcą dróg krajowych. Możliwość realizacji linii kolejowych nr 56 i 54 jest przewidziana w każdej strefie planistycznej, w których zgodnie z rozporządzeniem, możliwa jest realizacja terenów komunikacji. Budowa wieży systemu GSMR została uwzględniona poprzez wyznaczenie na działce ewid. nr 1638/1 (po podziale nr 1638/8) strefy komunikacji 8SK. Budowa oczyszczalni ścieków w Brzezinach została uwzględniona poprzez wyznaczenie na działce ewid. 229/2 strefy infrastrukturalnej 6SI.

23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Województwo lubelskie nie posiada przyjętego województwa audytu krajobrazowego.

24. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego gminy Bełżec zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Podstawę prawną opracowania ekofizjograficznego stanowi ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.). W myśl art. 72 ust. 5 ww. ustawy: „przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania”. Opracowanie ekofizjograficzne określa uwarunkowania przyrodnicze, które należy brać pod uwagę w konstruowaniu planu ogólnego gminy. Uwzględnienie w procesie planowania wniosków wynikających z tego opracowania powinno zapewnić dostosowanie sposobu zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, wynikających z cech środowiska oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych i odnawialność zasobów środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy Bełżec zawiera wnioski i wytyczne, które należało uwzględnić w kontekście wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ww. ustawy i które dotyczą następujących elementów środowiska:

- położenie fizyczno-geograficzne obszaru opracowania,
- budowa geologiczna,
- złoża kopalin,
- rzeźba terenu,
- wody powierzchniowe i podziemne,
- klimat,
- gleby,
- szata roślinna i świat zwierząt,
- prawne formy ochrony przyrody,
- walory krajobrazowe,
- ochrona zabytków i krajobrazu kulturowego,
- powiązania przyrodnicze obszaru z otoczeniem,

- stan jakości powietrza i klimat akustyczny,
- stan jakości wód,
- promieniowanie elektromagnetyczne,
- degradacja gleb i gruntów,
- zagrożenie powodziowe,
- ruchy masowe ziemi,
- strefy sanitarne cmentarzy.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Podczas formułowania ustaleń plan ogólnego gminy Bełżec uwzględniono opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ww. ustawy poprzez:

- ustalenie stref otwartych SO oraz stref górnictwa SG na podstawie uwarunkowań opisanych w dziale II.10 uzasadnienia, których lokalizacja i profil funkcjonalny uwzględnia możliwość ustalania programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami; uwzględnia obszary występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- ustalenie stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz aktywność gospodarczą na podstawie uwarunkowań opisanych w dziale II.22 uzasadnienia, których lokalizacja w kontekście istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zapewni kompleksowe rozwiązania problemów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- ustalenie stref planistycznych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, tj. stref otwartych SO, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ oraz strefy produkcji rolniczej SR na podstawie uwarunkowań opisanych w działach II.19 i II.22 uzasadnienia, co umożliwi ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- ustalenie stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz aktywność gospodarczą na podstawie uwarunkowań opisanych w działach II.3 i II.19 uzasadnienia, których lokalizacja z uwzględnieniem form ochrony przyrody, użytków rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych zapewni ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi; ponadto, wyznaczenie stref planistycznych w kontekście ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z obiektów infrastrukturalnych pozwoli na uwzględnienie potrzeb w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi;
- ustalenie stref planistycznych, których profil funkcjonalny pozwoli na ustalenie w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, np. poprzez wyznaczenie w sąsiedztwie gruntów inwestycyjnych terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej.

25. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie określony jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, zwanym dalej „rozporządzeniem”. Zgodnie z rozporządzeniem, zapotrzebowanie oblicza się wyłączanie dla terenów o funkcji mieszkaniowej, a obliczone wartości wyraża się w liczbie ludności.

Potrzeby mieszkaniowe w gminie obliczane są uwzględniając potrzeby obecnych mieszkańców w zakresie wzrastającego standardu mieszkaniowego wyrażonego wzrastającą powierzchnią użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca oraz potrzeby przyszłych mieszkańców wynikające ze zmian demograficznych.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną¹, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Mając na uwadze powyższe, o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Bełżec zadecydują 3 czynniki, reprezentowane przez wartości:

- prognozowanej liczby mieszkańców gminy,
- łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie,
- prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P₂₀, zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zmiana powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Bełżec na jednego mieszkańca na przestrzeni ostatnich 20 lat kształtowała się następująco:

¹ Statystyka publiczna, to zgodnie z art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej, system zbierania danych statystycznych, gromadzenia, przechowywania i opracowywania zebranych danych oraz ogłaszania, udostępniania i rozpowszechniania wyników badań statystycznych jako oficjalnych danych statystycznych. Ww. zadania realizuje Główny Urząd Statystyczny (GUS).

Tab. 5 Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na przestrzeni lat w gminie

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m ²)	21,5	21,8	21,8	22,1	22,3	22,6	24	24,4	24,7	24,7	25	25,2	25,3	25,7	26	26,2	26	26,2	26,9	27,3	27,5

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Bełżec, przeanalizowano dane dot. powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat oraz odrębnie według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi:

$$P_0 = 27,5 \text{ m}^2,$$

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, **według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:**

$$P_{-10} = 25,0 \text{ m}^2,$$

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, **według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:**

$$P_{-20} = 21,5 \text{ m}^2,$$

- obliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z wykorzystaniem danych dot. powierzchni użytkowej mieszkań, **według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:**

$$P_{20} = 3 \times 27,5 - 2 \times 25,0 = 82,5 - 50,0 = 32,5 \text{ m}^2$$

- obliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z wykorzystaniem danych dot. powierzchni użytkowej mieszkań, **według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:**

$$P_{20} = 2 \times 27,5 - 21,5 = 55,0 - 21,5 = 33,5 \text{ m}^2$$

W związku z obliczonymi powyżej wartościami prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca w gminie Bełżec (P_{20}), które spełniają warunek, o którym mowa w § 3 ust. 8 rozporządzenia, tzn. są mniejsze od wartości 40 m², do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Bełżec, wartość parametru prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań P_{20} przyjmuje się w wysokości 40 m².

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia, w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat, od roku, którego dotyczą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Tab. 6 Prognozowana liczba ludności w gminie

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Prognozowana liczba ludności	3043	3000	2972	2945	2917	2877	2841	2807	2771	2734	2699	2669	2629	2598	2562	2516	2480	2445	2404	2366	2324

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Bełżec (ZAP), wykorzystuje się następujące dane:

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w okresie obejmującym 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, powiększona o 5%. Według danych GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy Bełżec w 2044 r. wyniesie 2324 osób:

$$M_{20} = 2324 \times 1,05 = 2440,$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi:

$$PUM_0 = 84615 \text{ m}^2,$$

– obliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

**OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
W GMINIE BEŁŻEC (ZAP):**

$$ZAP = 2440 - (84615/40) = 2440 - 2115 = 325$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia, w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 osób w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W związku z obliczoną, zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia, wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) oraz z uwagi na fakt, że stan ludności w gminie Bełżec, zgodnie z najnowszymi danymi wynosi 3078 osób, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Bełżec wynosi 500 osób.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWANIA

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Bełżec zostało uwzględnione podczas wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz podczas przeprowadzania obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust 1 albo 3 ustawy – ww. procedury opisane są w dziale III.2 uzasadnienia.

III. CZĘŚĆ B – USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

„Część B – ustalenia planu ogólnego” niniejszego uzasadnienia zawiera:

- gminne standardy urbanistyczne wraz z wyjaśnieniem przyczyn ich ustalenia oraz z wyjaśnieniem przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,
- obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy,
- wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

1. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE WRAZ Z WYJAŚNIENIEM PRZYCZYN ICH USTALENIA ORAZ WYJAŚNIENIEM PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, które zostały wyznaczone na obszarze gminy Bełżec. Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny wyznaczonych na terenie gminy stref planistycznych, tj. profil podstawowy oraz w zależności od potrzeb, profil dodatkowy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy oraz w pozostałych strefach, w zależności od potrzeb,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy oraz w pozostałych strefach, w zależności od potrzeb.

Gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym gminy Bełżec zostały ustalone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy oraz zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, zawartymi w art. 13d ustawy. Ponadto, przy tworzeniu katalogu stref planistycznych wzięto pod uwagę wnioski złożone w procedurze sporządzania planu ogólnego, istniejące zagospodarowanie oraz politykę przestrzenną gminy, wynikającą z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego. Gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym gminy Bełżec nie obejmują gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ponieważ istniejąca infrastruktura zaspokaja aktualne i przyszłe potrzeby gminy.

W celu wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy Bełżec wykonano następujące kroki:

- Na podstawie art. 13d ust. 1 ustawy wyznaczono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

- Następnie, z uwzględnieniem spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy, rozszerzono strefy planistyczne, o których mowa w tiret pierwsze oraz wyznaczono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 4-13 ustawy, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, na podstawie częściowo uwzględnionych wniosków złożonych w procedurze sporządzania planu ogólnego, istniejącego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy, wynikającej z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego.

Tab. 7 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie

L.p.	Nazwa planu	Numer i data uchwały	Publikacja
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, w obrębie działek nr 58 i 59, położonych w miejscowości Bełżec	XXIII/106/2001 z dnia 28.08.2001 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 86 z 2001 r., poz. 1287
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec	XXIV/121/2001 z dnia 21.11.2001 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 100 z 2001 r., poz. 1635
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec	XXIV/122/2001 z dnia 21.11.2001 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 100 z 2001 r., poz. 1636
4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełżec, w obrębie działek nr 36 i 37, położonych przy ul. Armii Krajowej w miejscowości Bełżec	XXVI/132/2002 z dnia 27.03.2002 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 29 z 2002 r., poz. 766
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec	IX/54/2003 z dnia 28.11.2003 r. (zmiana Nr XXXIV/274/2022 z dnia 30.06.2022 r.)	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 28 z 2004 r., poz. 698 (zmiana Dz. Urz. Woj. Lubelskiego 2022.3714)
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec w obrębie działek nr ewid. 271/2, 335/2, 340/2, i 339/5 w Bełżcu	XXIX/144/05 z dnia 29.12.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 51 z 2006 r., poz. 1005
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec	XXXV/164/2006 z dnia 06.07.2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 154 z 2006 r., poz. 2514
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec	XIV/75/2007 z dnia 28.12.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 35 z 2008 r., poz. 1140
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec terenów zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej i zagrodowej/ z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Bełżec gmina Bełżec przy ul. Szczetowej i ul. Kościuszki.	IX/54/2011 z dnia 06.10.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 188 z 2011 r., poz. 2926
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełżec terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Szalenik - Kolonia gmina Bełżec	XIII/74/2012 z dnia 29.03.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 7 maja 2012 r., poz. 1559
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na południe od drogi wojewódzkiej nr 865 w miejscowości Bełżec	XII/66/2015 z dnia 10.11.2015 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 15 stycznia 2016 r., poz. 287
12.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów gminy Bełżec w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną	XXXIV/217/2017 z dnia 21.11.2017 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 4 stycznia 2018 r., poz. 55
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, terenu położonego pomiędzy ul. Lwowską a ul. Słoneczną w miejscowości Bełżec z przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	III/10/2018 z dnia 12.12.2018 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 17 stycznia 2019 r., poz. 481
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, terenu położonego przy ul. Lwowskiej w Bełżcu, z przeznaczeniem pod teren usług	IV/15/2018 z dnia 28.12.2018 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 25 stycznia 2019 r., poz. 705
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla odcinka trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji GPZ Tomaszów Południe – GPZ Lubaczów	XXV/184/2021 z dnia 27.05.2021 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 9 czerwca 2021 r., poz. 2544
16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych przy ul. Armii Krajowej	XLIV/343/2023 z dnia 29.06.2023 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 26 lipca 2023 r., poz. 4750
17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia – obszary A, B, C, D, F, G, H, I, J, K	VI/46/2024 z dnia 21.11.2024 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 16 grudnia 2024 r., poz. 6647
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia – obszar E	XVII/128/2025 z dnia 27.11.2025 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 17 grudnia 2025 r., poz. 6153

źródło: opracowanie własne na podstawie <https://belzec.e-mapa.net/wykazplanow/>

GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH:**SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 8 Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1SW-2SW	brak	1	50	15	30
	3SW	teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
	4SW-7SW	brak	1	50	12	30

źródło: opracowanie własne

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW zostały wyznaczone w miejscach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, której lokalizacja wynikała również z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SW wynikają z parametrów istniejących budynków oraz uwzględniają możliwość ich ewentualnej rozbudowy, w celu poprawy warunków zagospodarowania. Jednocześnie, wyznaczone parametry nawiązują do charakteru gminy Bełżec jako miejsca, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 9 Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	1SJ 5SJ 12SJ	brak	0,6	30	12	30
	2SJ-4SJ 6SJ-7SJ 9SJ-11SJ 13SJ-14SJ 19SJ 21SJ-22SJ 24SJ-27SJ 30SJ-31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	12	30
	8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	50	15	30

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	30	12	30
	16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	20	8	50
	17SJ-18SJ 23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1	40	12	30
	20SJ 29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1	40	10	30
	28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
	32SJ	brak	0,4	40	10	30
	33SJ	brak	1	40	12	30

źródło: opracowanie własne

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ w pierwszej kolejności zostały wyznaczone w miejscach istniejącej oraz przewidzianej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Następnie, na podstawie częściowo uwzględnionych wniosków złożonych w procedurze sporządzania planu ogólnego, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz polityki przestrzennej gminy, wynikającej z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego, rozszerzono strefy planistyczne SJ, przy jednoczesnym spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy. Ustalony profil funkcjonalny dodatkowy stref SJ przewiduje możliwość rozwoju zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, która może stanowić element uzupełniający rozwój terenów profilu podstawowego. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SJ wynikają z parametrów istniejących budynków oraz uwzględniają możliwość ich ewentualnej rozbudowy, w celu poprawy warunków zagospodarowania. Jednocześnie, wyznaczone parametry nawiązują do charakteru gminy Bełżec jako miejsca, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa mieszkaniowa.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 10 Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1SZ-17SZ 19SZ-22SZ 25SZ-34SZ 36SZ-40SZ 42SZ-46SZ	teren usług	0,8	40	15	30
	18SZ	teren usług	0,8	40	10	30
	23SZ-24SZ 41SZ	teren usług, teren lasu	0,8	40	15	30

	35SZ	teren usług	0,8	40	20	30
--	------	-------------	-----	----	----	----

źródło: opracowanie własne

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ w pierwszej kolejności zostały wyznaczone w miejscach istniejącej oraz przewidzianej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zabudowy zagrodowej. Następnie, na podstawie częściowo uwzględnionych wniosków złożonych w procedurze sporządzania planu ogólnego, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz polityki przestrzennej gminy, wynikającej z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego, rozszerzono strefy planistyczne SZ, przy jednoczesnym spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy. Profil funkcjonalny dodatkowy wyznaczonych stref SZ, został ustalony na podstawie istniejącego pokrycia terenu, które na części analizowanych gruntów, ma charakter leśny. Ponadto, ustalony profil dodatkowy przewiduje możliwość rozwoju usług, które mogą stanowić element wspierający i uzupełniający rozwój terenów profilu podstawowego. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SZ wynikają z parametrów istniejących budynków oraz uwzględniają możliwość ich ewentualnej rozbudowy, w celu poprawy warunków zagospodarowania. Jednocześnie, wyznaczone parametry nawiązują do charakteru gminy Bełżec jako miejsca, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa. Niemniej, zabudowa zagrodowa na terenie gminy charakteryzuje się większą intensywnością, zarówno pod względem stopnia zabudowy działek, jak i wysokości obiektów budowlanych, w porównaniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym, wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla stref SZ są wyższe niż te ustalone w strefach SJ.

SU – STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 11 Strefy usługowe w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa usługowa	1SU	teren składów i magazynów	1	65	9	30
	2SU 4SU 6SU 8SU-9SU 11SU-12SU 18SU 22SU 25SU	brak	1	65	15	30
	3SU 10SU 16SU 31SU	teren składów i magazynów	1	65	15	30
	5SU 21SU 26SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	65	15	30
	7SU 27SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1	65	15	30
	13SU 19SU	teren zieleni naturalnej	1	65	15	30
	14SU	brak	0,5	20	15	30
	15SU	teren składów i magazynów	1,5	65	15	20

	17SU 20SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	65	15	30
	23SU	brak	1	65	60	30
	24SU	brak	1,5	65	15	20
	28SU	brak	1,5	65	15	30
	29SU	brak	1	65	12	30
	30SU	brak	0,3	15	12	30

źródło: opracowanie własne

Strefy usługowe SU zostały wyznaczone w miejscach istniejącej zabudowy usługowej, której lokalizacja wynikała również z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefa planistyczna o symbolu 27SU, która częściowo obejmuje istniejącą zabudowę, w większości została wyznaczona jako nowy teren inwestycyjny, którego rozwój powiązany będzie z funkcjonowaniem nowej drogi ekspresowej S17. Profil funkcjonalny dodatkowy wyznaczonych stref SU, został ustalony na podstawie istniejącego pokrycia terenu, które na części analizowanych gruntów, ma charakter przyrodniczy. Ponadto, na części stref ustalony profil dodatkowy przewiduje możliwość rozwoju terenów składów i magazynów, które mogą stanowić element wspierający i uzupełniający rozwój terenów profilu podstawowego. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SU wynikają z parametrów istniejących budynków oraz uwzględniają możliwość ich ewentualnej rozbudowy, w celu poprawy warunków zagospodarowania. Jednocześnie, wyznaczone parametry nawiązują do charakteru gminy Bełżec jako miejsca, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa mieszkaniowa. Niemniej, zabudowa usługowa na terenie gminy charakteryzuje się większą intensywnością, zarówno pod względem stopnia zabudowy działek, jak i wysokości obiektów budowlanych, w porównaniu do zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej. W związku z powyższym, wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla stref SU są wyższe niż te ustalone w strefach SZ i SJ.

Dla stref o symbolach 15SU i 24SU ustalona wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest mniejsza od minimalnej wartości wynikającej z rozporządzenia i została określona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą NR VI/46/2024 Rady Gminy Bełżec z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia – obszary A, B, C, D, F, G, H, I, J, K.

SP – STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 12 Strefy gospodarcze w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa gospodarcza	1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	75	40	20
	2SP 8SP	teren usług	1	75	15	20
	3SP	teren usług	1	75	60	20
	4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	75	15	20
	5SP	teren usług	1	75	40	20

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	75	40	20
	7SP	teren usług	1	50	12	20
	9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	75	15	20
	10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	75	70	20

źródło: opracowanie własne

Strefy gospodarcze SP zostały wyznaczone w miejscach istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, której lokalizacja wynikała również z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefa planistyczna o symbolu 6SP została wyznaczona jako nowy teren inwestycyjny, którego rozwój powiązany będzie z ewentualną rozbudową istniejącego zakładu drzewnego. Profil funkcjonalny dodatkowy wyznaczonych stref SP, został ustalony na podstawie istniejącego pokrycia terenu, które na części analizowanych gruntów, ma charakter przyrodniczy. Ponadto, ustalony profil dodatkowy przewiduje możliwość rozwoju usług, które mogą stanowić element wspierający i uzupełniający rozwój terenów profilu podstawowego. Zabudowa produkcyjno-usługowa na terenie gminy charakteryzuje się większą intensywnością, zarówno pod względem stopnia zabudowy działek, jak i wysokości obiektów budowlanych, w porównaniu do zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej. W związku z powyższym, wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SP wynikają z parametrów istniejących budynków, obiektów budowlanych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy lub silosy oraz istniejących masztów telekomunikacyjnych. Wyznaczone parametry uwzględniają możliwość ewentualnej rozbudowy istniejących obiektów, w celu poprawy warunków zagospodarowania.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 13 Strefy produkcji rolniczej w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa produkcji rolniczej	1SR	brak	0,8	40	20	30
	2SR-3SR	brak	0,8	40	15	30

źródło: opracowanie własne

Strefy produkcji rolniczej SR zostały wyznaczone w miejscach istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolniczą. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SR wynikają z parametrów istniejących budynków i obiektów budowlanych związanych z rolnictwem, takich jak silosy oraz uwzględniają możliwość ich ewentualnej rozbudowy, w celu poprawy warunków zagospodarowania.

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Tab. 14 Strefy infrastrukturalne w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa infrastrukturalna	1SI-6SI	brak	brak	brak	brak	20

źródło: opracowanie własne

Strefy infrastrukturalne SI zostały wyznaczone w miejscach istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej. Strefa planistyczna o symbolu 5SI została wyznaczona w celu zabezpieczenia gruntu należącego do gminy pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SI umożliwią na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego elastyczne kształtowanie parametrów w celu jak najlepszego dostosowania planowanych obiektów infrastrukturalnych do obowiązujących wymogów technicznych i funkcjonalnych.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 15 Strefy zieleni i rekreacji w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa zieleni i rekreacji	1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	20	8	50
	2SN 4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	50
	3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,2	20	8	50
	5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,2	20	8	50
	6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,2	20	8	50

źródło: opracowanie własne

Strefy zieleni i rekreacji SN zostały wyznaczone w miejscach przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny rekreacyjne. Strefy planistyczne o symbolach 2SN i 4SN stanowią poszerzenie planowanych terenów usług turystyki w ciągu obszaru sąsiadującego bezpośrednio z istniejącą zabudową zagrodową. Profil funkcjonalny dodatkowy wyznaczonych stref SN, został ustalony na podstawie istniejącego pokrycia terenu, które na części analizowanych gruntów, ma charakter przyrodniczy. Ponadto, na części stref ustalony profil dodatkowy przewiduje możliwość rozwoju usług, które mogą stanowić element wspierający i uzupełniający rozwój terenów profilu podstawowego. Wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref

SN w stosunku do sąsiadujących stref SZ, charakteryzują się obniżoną wartością maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz podwyższoną wartością minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co pozwoli zachować rekreacyjno-przyrodniczy charakter przedmiotowych gruntów.

SC – STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 16 Strefy cmentarza w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa cmentarza	1SC-2SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	brak	brak	8	30
	3SC 5SC-8SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	brak	brak	brak	30
	4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	brak	brak	12	30

źródło: opracowanie własne

Strefy cmentarza SC zostały wyznaczone w miejscach istniejących cmentarzy czynnych oraz zamkniętych. Strefa planistyczna o symbolu 4SC została wyznaczona na obszarze Pomnika Zagłady obejmującego były Obóz Zagłady w Bełżcu. Profil funkcjonalny dodatkowy oraz wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SC zostały dostosowane do charakteru obiektów jakim są cmentarze, co umożliwi zachowanie ich specyfiki przestrzennej i symbolicznej.

SG – STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 17 Strefy górnictwa w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa górnictwa	1SG-8SG 10SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	brak	brak	brak	brak
	9SG	teren produkcji, teren usług rzemieślniczych, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	brak	brak	brak	brak

źródło: opracowanie własne

Strefy górnictwa SG zostały wyznaczone w miejscach udokumentowanych złóż kopalin, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz przeznaczeń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefa planistyczna o symbolu 3SG została wyznaczona na wniosek inwestora, który w tym miejscu przewiduje odkrywkową eksploatację surowców. Profil funkcjonalny dodatkowy wyznaczonych stref SG, został ustalony na podstawie istniejącego pokrycia

terenu o charakterze przyrodniczym oraz na podstawie przeznaczeń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który na części analizowanych gruntów, przewiduje funkcje związane z aktywnością gospodarczą. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne umożliwią na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego elastyczne kształtowanie parametrów, w celu jak najlepszego dostosowania planowanych obiektów górniczych do obowiązujących wymogów technicznych i funkcjonalnych.

SO – STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 18 Strefy otwarte w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa otwarta	1SO-3SO 7SO-9SO 12SO 14SO-20SO 22SO 24SO	brak	brak	brak	brak	brak
	4SO-6SO 10SO 13SO 23SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	10	10
	11SO	teren zieleni urządzonej	0,2	10	7	70
	21SO	teren zieleni urządzonej	brak	brak	brak	brak
	25SO	teren zieleni urządzonej	0,2	10	10	70

źródło: opracowanie własne

Strefy otwarte SO zostały wyznaczone w miejscach istniejących otwartych gruntów ornych, łąk, pastwisk oraz kompleksów leśnych i wód. W strefach planistycznych o symbolach 4SO, 5SO, 6SO, 10SO, 13SO i 23SO przewidziano w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznej jako kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. W strefie planistycznej o symbolu 21SO, która przylega do terenu Pomnika Zagłady, w celu umożliwienia realizacji wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony byłych hitlerowskich obozów zagłady, przewidziano w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 19 Strefy komunikacyjne w gminie

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa komunikacyjna	1SK-7SK 9SK	teren drogi zbiorczej	brak	brak	brak	brak
	8SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	brak	brak	brak	brak

źródło: opracowanie własne

Strefy komunikacyjne SK zostały wyznaczone w miejscu istniejących dróg publicznych o ustalonej klasie co najmniej zbiorczej oraz dla istniejącej linii kolejowej. Profil funkcjonalny dodatkowy oraz wskaźniki urbanistyczne wyznaczonych stref SK umożliwią na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego elastyczne kształtowanie parametrów w celu jak najlepszego dostosowania planowanych obiektów komunikacyjnych do obowiązujących wymogów technicznych i funkcjonalnych.

2. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13 UST. 1 ALBO 3 USTAWY

Po wyznaczeniu w planie ogólnym gminy Bełżec stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, przystąpiono do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Obliczona chłonność terenów jest zobrazowaniem możliwości zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Ponadto, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1 i 2 rozporządzenia, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W celu obliczenia chłonności, wykonano następujące kroki wraz z przyjętymi założeniami mającymi na celu uzyskanie wyników w możliwie jak największym stopniu odpowiadających stanowi rzeczywistości:

KROK I – USTALENIE WZORCA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA TERENIE GMINY

W pierwszej kolejności ustalono wzorzec zabudowy mieszkaniowej, tzn. typową zabudowę mieszkaniową, jaka będzie powstawała na przestrzeni najbliższych lat, w odpowiedzi na obliczone w dziale II.25 uzasadnienia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W tym celu, na podstawie § 3 ust. 11 pkt 2 rozporządzenia, zbadano tereny zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Ww. badania polegały na identyfikacji na terenie gminy działek maksymalnie wykorzystanych pod względem budowlanym, tzn. takich działek, na których ze względu na wysoki stopień zainwestowania, prawdopodobieństwo powstania nowej samodzielnej zabudowy jest bardzo niskie lub są możliwe do zabudowy, ale w ograniczonym zakresie, np. poprzez powiększenie istniejących budynków w celu indywidualnego polepszenia warunków zagospodarowania, zgodnie z bieżącymi potrzebami właścicieli. Średnia powierzchnia zidentyfikowanych działek to 1400 m² w przypadku zabudowy zagrodowej, 1300 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 3600 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na zidentyfikowanych działkach przeanalizowano charakter istniejącej zabudowy. Z wykorzystaniem bazy EGİB, podkładu ortofotomapy oraz wizji w terenie obliczono jej średnią intensywność zabudowy oraz udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do obliczonej średniej intensywności zabudowy. Przeanalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa charakteryzowała się tym, że na zbadanych działkach, oprócz samodzielnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, bardzo często zlokalizowana była zabudowa gospodarcza, zwłaszcza w przypadku zabudowy zagrodowej. W celu obliczenia powierzchni użytkowej 1 mieszkania wykorzystano średnią powierzchnię zabudowy przeanalizowanych budynków mieszkalnych w gminie, ilość kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w wysokości 1,5 oraz stosunek jego powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej w wysokości 70 % - ww. wartości wynikają ze standardu realizowanych budynków jednorodzinnych w kraju i odzwierciedlają charakter zabudowy w gminie Bełżec.

W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, udział samodzielnej zabudowy gospodarczej w przeanalizowanych działkach był znikomy. W związku z powyższym, w celu obliczenia średniego udziału powierzchni użytkowej mieszkań w ww. zabudowie w stosunku do średniej intensywności zabudowy przyjęto, że przeanalizowane działki zabudowane są tylko budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, a stosunek ich powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej (średniej intensywności zabudowy) wynosi 60 % - powyższe założenia wynikają ze standardu realizowanych budynków wielorodzinnych w kraju i odzwierciedlają charakter zabudowy w gminie Bełżec.

Tab. 20 Parametry wzorca zabudowy mieszkaniowej w gminie

Rodzaj zabudowy	Średnia powierzchnia działki	Średnia nadziemna intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do średniej intensywności zabudowy
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1300	0,20	0,43
zabudowa zagrodowa	1400	0,23	0,34
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	3600	0,33	0,60

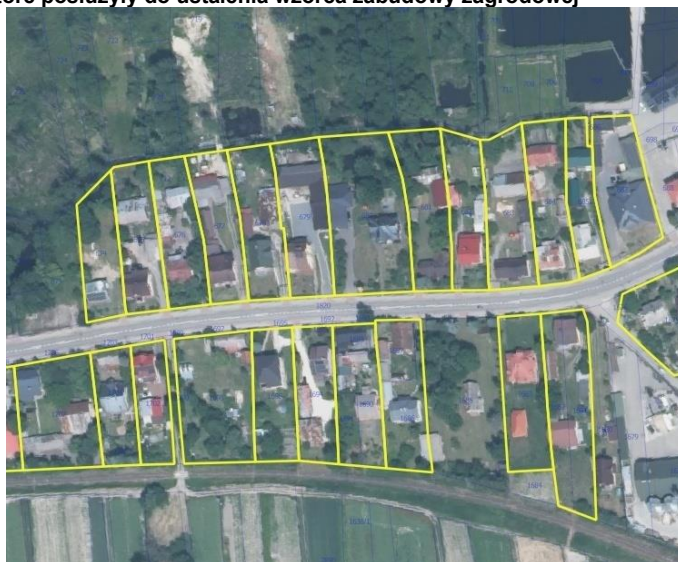
źródło: opracowanie własne

Ryc. 1 Wybrane działki, które posłużyły do ustalenia wzorca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



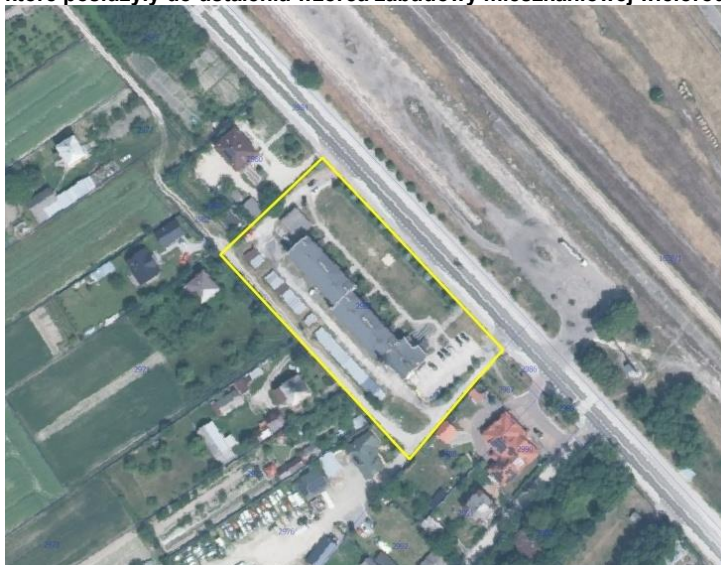
źródło: opracowanie własne na podstawie bazy EGiB i ortofotomapy udostępnionej na <https://www.geoportal.gov.pl>

Ryc. 2 Wybrane działki, które posłużyły do ustalenia wzorca zabudowy zagrodowej



źródło: opracowanie własne na podstawie bazy EGiB i ortofotomapy udostępnionej na <https://www.geoportal.gov.pl>

Ryc. 3 Wybrane działki, które posłużyły do ustalenia wzorca zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



źródło: opracowanie własne na podstawie bazy EGiB i ortofotomapy udostępnionej na <https://www.geoportal.gov.pl>

KROK II – OBLICZENIE CHŁONNOŚCI

W kroku II zidentyfikowano obszary niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarach, o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy, tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszarach uzupełnienia zabudowy. Identyfikacja obszarów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie polegała na oznaczeniu, z wykorzystaniem technologii GIS, bazy EGiB oraz podkładu ortofotomapy, terenów niezainwestowanych oraz luk w zabudowie, których powierzchnia, układ granic działek ewidencyjnych oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub pośredni) umożliwiłyby realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zidentyfikowane grunty stanowiły pojedyncze działki (luki w istniejącej zabudowie) lub grupy działek. W przeprowadzonych badaniach nie pomijano działek o powierzchni mniejszej niż wyliczona średnia powierzchnia działek w gminie, ponieważ przyjęto, że mogą one stanowić tereny mieszkaniowe, ale w ograniczonym intensywnością zabudowy zakresie. W związku z powyższym, przeanalizowane tereny jednostkowo zajmowały powierzchnię od 850 m² do 13000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od 650 m² do 58000 m² dla zabudowy zagrodowej oraz od 2800 m² do 5000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powierzchnie zidentyfikowanych gruntów zsumowano oraz z uwzględnieniem ustalonego we wzorcu zabudowy parametru średniej nadziemnej intensywności zabudowy oraz parametru udziału powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do średniej intensywności zabudowy, obliczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. Ponadto, na podstawie § 3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia przyjęto, że zidentyfikowane obszary niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostaną wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową w 40 % ich powierzchni. Pozostałe 60 % powierzchni zostanie wykorzystane pod pozostałe funkcje przewidziane w profilu podstawowym i dodatkowym danej strefy. Przyjęte proporcje odzwierciedlają konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania struktury osadniczej oraz odpowiedniego poziomu obsługi mieszkańców i wynikają z analiz dotyczących wielkości zapotrzebowania na tereny związane z funkcjami innymi niż mieszkaniowa, zawartych w „Programie szkoleniowym dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego – skrypt” (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, 2016).

Tab. 21 Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy w gminie

Funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Współczynnik prognozowanej proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie z uwzględnieniem prognozowanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m ²]	Średnia nadziemna intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do średniej nadziemnej intensywności zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca	Obliczona chłonność [liczba osób]
1.	2.	3.	4. (2. X 3.)	5.	6.	7.	8. [(4. X 5. X 6.) / 7.]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (strefy planistyczne SJ)	208554	0,4	83421,6	0,20	0,43	40	179
zabudowa zagrodowa (strefy planistyczne SZ)	457541	0,4	183016,4	0,23	0,34	40	358
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (strefy planistyczne SW)	5337	0,4	2134,8	0,33	0,6	40	11
SUMA							548

źródło: opracowanie własne

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach, o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy wyniosła 548 osób, co stanowi 109,6% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym oraz z uwzględnieniem: uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wniosków złożonych w procedurze sporządzania planu ogólnego oraz polityki przestrzennej gminy, wynikającej z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego, rozszerzono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy o obszary o chłonności wynoszącej 77 osoby, co spełnia warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 2 ustawy.

Tab. 22 Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy w gminie

Funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Współczynnik prognozowanej proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie z uwzględnieniem prognozowanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m ²]	Średnia nadziemna intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do średniej nadziemnej intensywności zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca	Obliczona chłonność [liczba osób]
1.	2.	3.	4. (2. X 3.)	5.	6.	7.	8. [(4. X 5. X 6.) / 7.]

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (strefy planistyczne SJ)	260372	0,4	104148,8	0,2	0,43	40	224
zabudowa zagrodowa (strefy planistyczne SZ)	499100	0,4	199640	0,23	0,34	40	390
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (strefy planistyczne SW)	5337	0,4	2134,8	0,33	0,6	40	11
SUMA							625

źródło: opracowanie własne

3. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Bełżec zostały wyznaczone na terenach nieobjętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. teren sołectwa Żyłka oraz sołectwa Brzeziny. Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy to tereny, na których do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów ustawy, będą mogły być wydawane decyzje ustalające warunki zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, zwanym dalej „rozporządzeniem ws. OUZ”, z wykorzystaniem wtyczki APP 2² oraz z wykorzystaniem następujących baz danych zawierających informacje o budynkach znajdujących się na terenie sołectwa Żyłka oraz sołectwa Brzeziny:

- dane wektorowe udostępnione przez Starostę Tomaszowskiego zawierające dane, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia ws. OUZ – licencja nr GK.6642.1541.2024_0618_P z dn. 12.07.2024;

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. OUZ „dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia ws. OUZ, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia ws. OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia ws. OUZ,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia ws. OUZ.

²wtyczka APP – moduł oprogramowania komputerowego QGIS, opracowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, służący do tworzenia, edycji i walidacji danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy zgodnie ze standardami określonymi w ustawie oraz rozporządzeniach

Podczas wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Bełżec otrzymano następujące wartości ww. parametrów obliczone przez wtyczkę APP 2:

Pu - 173352,02;

Pb - 517144,67;

Pp - 85948,16.

Na terenie gminy Bełżec dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w celu dostosowania ich do granic działek, zapewnienia ciągłości rozwoju zabudowy w ciągu istniejących budynków oraz z uwzględnieniem użytków rolnych klas I-III. Powiększenie obszarów uzupełnienia zabudowy zajmuje powierzchnie wynoszącą 78426 m², co spełnia warunek o którym mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. OUZ.