

**UCHWAŁA NR XVII/128/2025
RADY GMINY BEŁŻEC**

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia – obszar E

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, z późn. zm.), Uchwałą Nr XXXIII/260/2022 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia oraz Uchwałą Nr VI/45/2024 Rady Gminy Bełżec z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/260/2022 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik - Kolonia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełżec, przyjętego Uchwałą Nr X/45/99 Rady Gminy w Bełżcu z dnia 26 października 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/134/09 Rady Gminy Bełżec z dnia 16 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr XXXIX/195/2014 Rady Gminy Bełżec 14 listopada 2014 r., Uchwałą Nr XI/60/2015 Rady Gminy Bełżec z dnia 25 września 2015 r., Uchwałą Nr XXXIV/216/2017 Rady Gminy Bełżec z dnia 21 listopada 2017 r., Uchwałą Nr XVII/112/2020 Rady Gminy Bełżec z dnia 4 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXVII/199/2021 Rady Gminy Bełżec z dnia 26 sierpnia 2021 r., Uchwałą Nr XXXII/245/2022 Rady Gminy Bełżec z dnia 18 marca 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/382/2023 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 grudnia 2023 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia – obszar E, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice Obszaru Natura 2000 PLB060012 Roztocze;
- 7) obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość).

4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełzec;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie.

§ 4. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bełzec;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 9) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, za wyjątkiem urządzeń związanych z instalacjami fotowoltaicznymi oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść;

- 11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 13) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 22° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 14) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) KDG – teren drogi głównej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz za wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
 - b) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - c) za wyjątkiem dachów płaskich dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach kolorów ciemnoczerwonych, brązowych, grafitowych i ceglanych,
 - d) dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych,
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, w tym funkcji gospodarczej istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej, z prawem do przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem

zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2;

- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.1. Ustala się, że wszystkie tereny objęte granicami planu w całości znajdują się w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony konserwatorskiej założenia dworsko – ogrodowego w Bełżcu, ujętego w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania i rewitalizowania historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania zamierzeń inwestycyjnych prowadzących do utraty lub zatracenia przynależności zabytkowych budynków lub zabytkowego obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
- 3) nakaz dostosowania nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów budowlanych o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4;
- 4) zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- 5) w działaniach prowadzonych w strefie obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami, w tym w zakresie stosownych opinii.

3. Ustala się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków:

- 1) gorzelnia z dawnego założenia dworsko – ogrodowego, murowana 2 p. XIX w., ul. Rzeszowska 98, dz. nr ewid. 601;
- 2) magazyn gorzelniany z dawnego założenia dworsko – ogrodowego, murowany l. 20 XX w., ul. Rzeszowska 98, dz. nr ewid. 601.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznych gabarytów, formy dachów i materiałów wykończeniowych, w tym bryły budynków, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, wystroju elewacji oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 2) w działaniach prowadzonych na obiektach obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami, w tym w zakresie stosownych opinii;
- 3) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

5. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znalezisk i miejsca ich odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

- a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej;
 - 4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - a) MNW-U, MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1MNW-U, 3MNW-U, 1MW-U, 1WS, 2WS w całości oraz częściowo tereny oznaczone symbolami 2MNW-U, 1ZP, 1KR, zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu, znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLB060012 Roztocze, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość).

3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

4. Dla zbiornika, o którym mowa w ust. 2 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

5. Zagospodarowanie obszaru planu podporządkowuje się, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym Planem gospodarowania wodami dorzecza Wisły:

- 1) wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Zbiornika, o którym mowa w ust. 4;
- 2) wymogom ochrony, których celem jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu/potencjału ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego dla JCWP Sołokija od źródeł do granic RP (PLRW2000726614591);
- 3) wymogom ochrony, których celem jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego dla JCWPd PLGW2000121.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MNW-U - 800 m²;
- 2) MW-U - 1500 m²;
- 3) ZP – 5000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MNWU – 18 m;
- 2) MW-U – 25 m;

3) ZP – 40 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) droga oznaczona symbolem 1KDG stanowi publiczny układ komunikacyjny;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolami 2MNW-U, 3MNW-U (poprzez teren 1MW-U), 1MW-U obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz drogi graniczącej z planem i obejmującej dz. nr ewid. 607, z dopuszczeniem zachowania istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1KDG, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) oznaczonych symbolami 1MNW-U, 1ZP z drogi oznaczonej symbolem 1KR;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) i o długości większej niż 50 m, obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² oraz składów i magazynów - 7 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m² - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się drogę oznaczoną symbolem 1KR;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionym w pkt. 2 terenem, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem dla drogi oznaczonej symbolem 1KDG przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewyznaczonych. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych wraz z zapewnieniem dróg pożarowych do budynków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanej sieci wodociągowej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - e) z terenów nie wymienionych w lit. c i d zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - h) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
- c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnetrzowym,
- d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowania w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 3) na terenie oznaczonym 1ZP dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń sportowo – rekreacyjnych, imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, higieniczno – sanitarnych, gastronomicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych, przekryć namiotowych i obiektów kontenerowych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 11.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 15. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG jako teren do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, ścieżki rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
 - b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji usług z zakresu logistyki, składowania i magazynowania towarów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji paliw, warsztatów mechanicznych i myjni samochodowych,
 - e) obowiązuje zakaz realizacji obiektów zaburzających wgląd na obiekty ujęte w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz teren oznaczony symbolem 1ZP, stanowiący część historycznego założenia dworsko – ogrodowego w Bełżcu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji usług w formie budynków wolnostojących i przybudowanych do zabudowy mieszkaniowej oraz lokali usługowych realizowanych w pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - c) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,
 - d) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe, gastronomia, zdrowie i opieka społeczna, nauka, edukacja, sport i rekreacja, kultura, rozrywka oraz usługi biurowe i administracja,
 - e) obowiązuje zakaz realizacji obiektów zaburzających wgląd na obiekty ujęte w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz teren oznaczony symbolem 1ZP, stanowiący część historycznego założenia dworsko – ogrodowego w Bełżcu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m²;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2 i § 14 pkt. 3,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 16,5 m do 18 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2 i § 14 pkt. 3,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń związanych ze sportami wodnymi i rekreacją, w tym pomostów i kąpielisk.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej, placów zabaw, urządzeń związanych z rekreacją plażową i wodną oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji obiektów zaburzających wgląd na obiekty ujęte w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz historyczne założenie dworsko – ogrodowego w Bełżcu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 5 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem MW-U;
- 3) dla pozostałych nie wymienionych w pkt. 1 i pkt. 2 – 1%.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 23. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, przyjęty Uchwałą Nr IX/54/03 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 28 z 2004 r., poz. 698);
- 2) zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec przyjętej Uchwałą Nr XXXIV/274/2022 Rady Gminy Bełżec z dnia 30 czerwca 2022 r (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r., poz. 3714).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełżec.

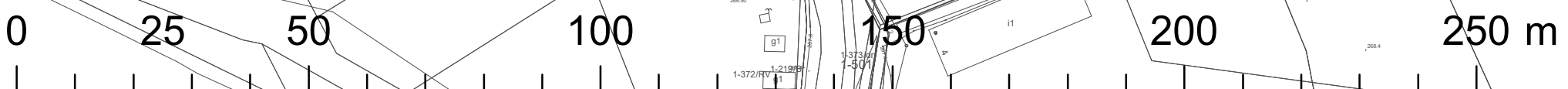
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Bełżec

Anna Trąd



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/128/2025
RADY GMINY BEŁŻEC Z DNIA 27 LISTOPADA 2025 R.
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000**

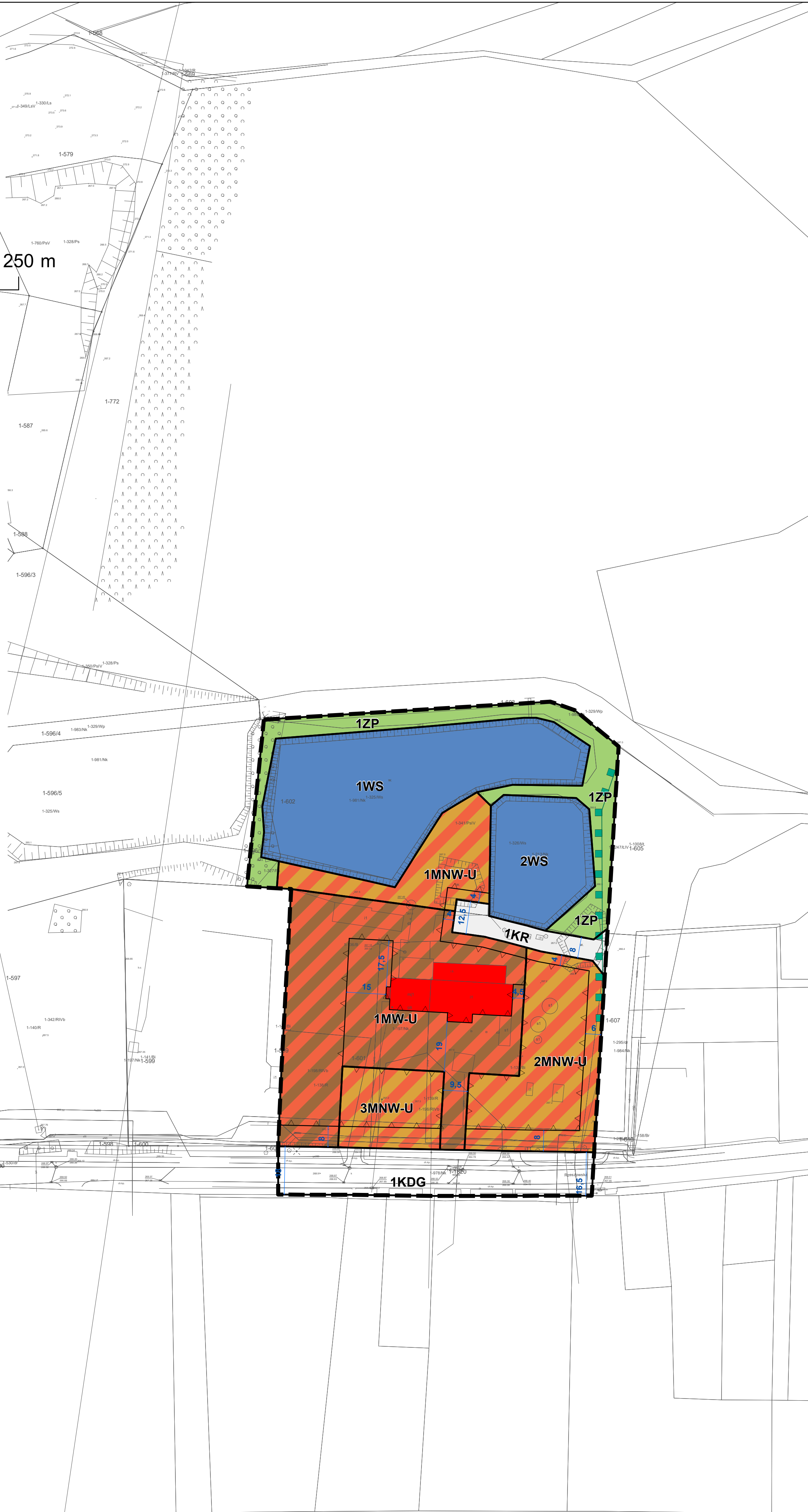


 granice obszaru objętego planem
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalne linie zabudowy
 6 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

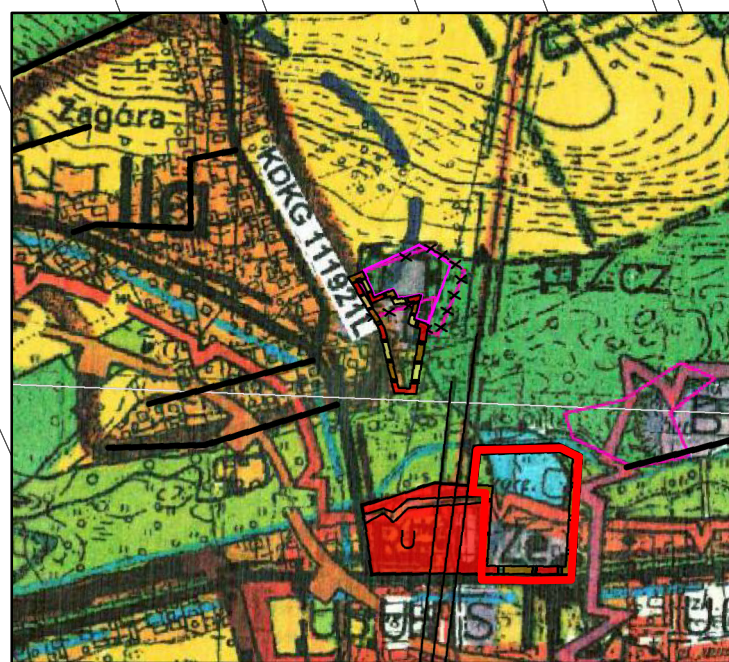
	MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	U - teren usług
	KDG – teren drogi głównej
	KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	ZP – teren zieleni urządzonej

 granice Obszaru Natura 2000 PLB060012 Roztocze

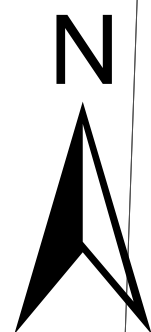
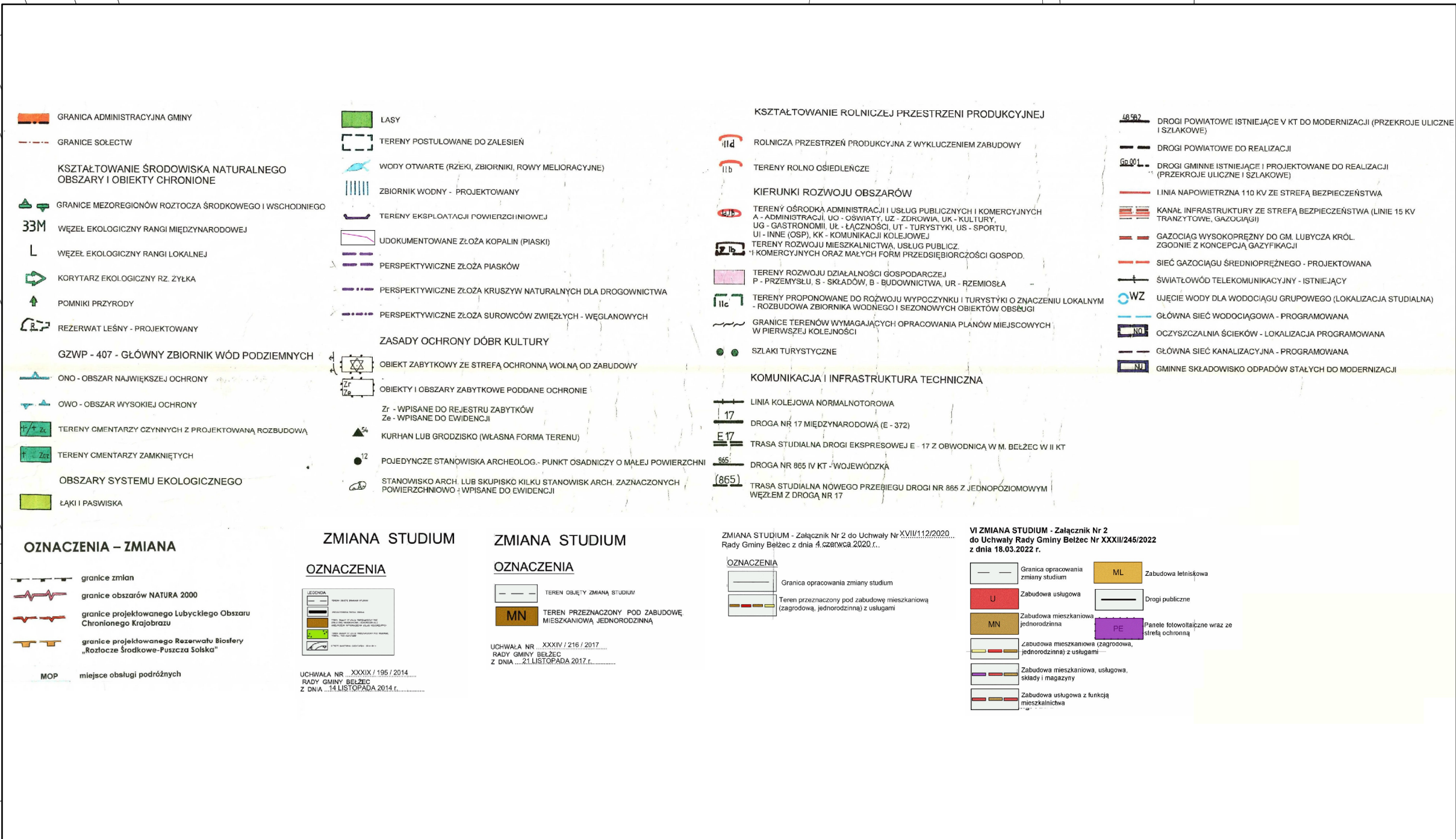
obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełżec, przyjętego Uchwałą Nr X/45/99 Rady Gminy w Bełżcu z dnia 26 października 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/134/09 Rady Gminy Bełżec z dnia 16 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr XXXIX/195/2014 Rady Gminy Bełżec z dnia 14 listopada 2014 r., Uchwałą Nr XI/60/2015 Rady Gminy Bełżec z dnia 25 września 2015 r., Uchwałą Nr XXXIX/216/2017 Rady Gminy Bełżec z dnia 21 listopada 2017 r., Uchwałą Nr XVII/112/2020 Rady Gminy Bełżec z dnia 4 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXVII/199/2021 Rady Gminy Bełżec z dnia 26 sierpnia 2021 r., Uchwałą Nr XXXIX/245/2022 Rady Gminy Bełżec z dnia 18 marca 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/382/2023 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 grudnia 2023 r.



granice planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/128/2025

Rady Gminy Bełżec

z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, z późn. zm.), Rada Gminy Bełżec stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełżec i Szalenik – Kolonia – obszar E** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/128/2025

Rady Gminy Bełzec

z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, z późn. zm.), **Rada Gminy Bełzec** postanawia co następuje: na obszarze objętym **zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów zlokalizowanych w miejscowości Bełzec i Szalenik – Kolonia – obszar E**, nie przewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Bełzec.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/128/2025

Rady Gminy Bełżec

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę