

**UCHWAŁA NR IX/54/11
RADY GMINY BEŁŻEC**

z dnia 6 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany 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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), Uchwały Nr XXXVI/197/10 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec - Rada Gminy Bełżec uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA FORMALNO – PRAWNE
Rozdział 1.
USTALENIA PODSTAWOWE**

§ 1. 1. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowane są zgodnie ze „Zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec”, uchwalone Uchwałą Nr XXIV/134/09 Rady Gminy Bełżec z dnia 16 kwietnia 2009 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, obejmującej zmianę przeznaczenia terenów oraz części terenów obejmujących działki Nr 128, 129, 130, 131, 132, 134/1, 134/2, 135, 136, 219, 138, 139/1, 143, 144, 145, 302, 308, 312, 315, 316, 317/2, 318, 324, 327/1, 327/2, 331, 329/2, 333, 337/3 położonych przy ul. Szczetowej i ul. Kościuszki w Bełżcu, stanowiących w obowiązującym planie część terenów upraw polowych, część terenu lasu oraz tereny zabudowy zagrodowej, na tereny zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej i zagrodowej/ z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

3. Zmiana planu obejmuje teren określony Uchwałą Nr XXXVI/197/10 z dnia 29 czerwca 2010 r.

4. Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 dla poszczególnych terenów, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały.

**Rozdział 2.
ZAKRES USTALEŃ ZMIANY PLANU**

§ 2. 1. Zakres ustaleń zmiany planu obejmuje m.in.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o innych sposobach zagospodarowania,
- 2) podstawowe elementy planu,
- 3) zasady kształtowania zabudowy,
- 4) obszar objęty zmianą planu miejscowego, o którym mowa w § 1 ust. 2, oznacza się graficznie na rysunku zmiany planu symbolem „granica opracowania”, zgodnie z rysunkiem zmiany planu na sekcji mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do uchwały,
- 5) rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzający zgodność ustaleń planu ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec”.

2. Zakres ustaleń planu nie obejmuje:

- 1) określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) określenia obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
- 3) określenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²,
- 4) określenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 5) określenia granicy pomników zagłady oraz stref ochronnych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) przeznaczenie (funkcja) terenu, zasady jego zagospodarowania oraz linie rozgraniczające;
- 2) linie rozgraniczające dróg publicznych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linie zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) granica opracowania.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dotychczasowym planie – należy przez to rozumieć ustalenia i oznaczenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełzec uchwalonego Uchwałą Nr IX/54/03 Rady Gminy Bełzec z dnia 28 listopada 2003 r.;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bełzec, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) studium – należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami „Zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełzec”;
- 5) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;
- 10) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zagospodarowanie;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;
- 12) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (wojewódzkiej, powiatowej, gminnej) wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 13) drodze wewnętrznej – rozumie się przez to drogi nie zaliczane do dróg publicznych;

- 14) usługi nieuciążliwe – rozumie się przez to usługi nie wywołujące zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów; nie wymagających sporządzania prognozy o oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze;
- 15) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu;
- 16) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od obrzeża jezdni - drogi istniejącej lub projektowanej, co najmniej na odległość określoną w uchwale – dotyczy budynków stałych, z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu;
- 17) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenie ściany attykowej, nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 18) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię gruntową pokrytą roślinnością;
- 19) dachu stromym – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem co najmniej 20°;
- 20) wskaźnik intensywności zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu (netto), na którym są usytuowane budynki;
- 21) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu;
- 22) zaleca się... - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5.1. W zmianie planu uwzględnia się zasady zgodności zmiany planu z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec”.

2. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

Tereny zainwestowania:

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z podstawowym przeznaczeniem pod kompleksową zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych,

RM/U – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z dopuszczeniem w miarę potrzeb zabudowy jednorodzinnej oraz działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Tereny otwarte:

ZL - lasy

Komunikacja drogowa – drogi publiczne i niepubliczne:

KD – G (L) / (D) – drogi gminne

KDW – drogi wewnętrzne

KDX – ciągi pieszo - jezdne

Infrastruktura techniczna:

E – elektroenergetyka

G – gazownictwo

T – telekomunikacja

Rozdział 4. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 6. 1. Do obszarów i obiektów prawnie chronionych w granicach opracowania zmian planu, zalicza się:

1) obszar specjalnej ochrony ptaków ostoja ptasia NATURA 2000 – PLB060012 – Roztocze wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 /Dz. U. Nr 179, poz. 1275/.

2. W obszarach specjalnej ochrony ptaków obowiązuje ochrona populacji dziko żyjących ptaków oraz zachowanie siedlisk w niepogorszonej formie; siedliska leśne i łąkowe będące miejscami bytowania lub żerowiska gatunków priorytetowych nie mogą być przeznaczone na cele budowlane.

3. Wprowadza się na obszarze wyznaczanego zbiornika obustrzeń w użytkowaniu terenu, a w szczególności wykluczenie inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu. Na obszarze miejscowości ochrony wymagają wody podziemne w obrębie strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 na zasadach określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 (Chełm - Zamość”.)”. Proponowany system ochrony wód podziemnych wprowadza następujące zasady:

1) zakaz:

- a) lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,
- b) lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,

2) nakaz:

- a) eliminacji ognisk zanieczyszczeń,
- b) uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, w pierwszej kolejności na obszarze wychodni wodonośnych utworów kredowych.

4. Planuje się utworzenie Lubyckiego Obszaru chronionego Krajobrazu w celu ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na Południoworoztoczański Park Krajobrazowy. W obrębie projektowanego Lubyckiego OchK wprowadza się zasady zagospodarowania polegające na:

1) szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu, w tym:

- a) ochronę punktów i panoram widokowych,
- b) ochronę naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
- c) ochronę krajobrazu naturalnych ekosystemów,
- d) szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo – krajobrazowymi,

2) zachowaniu przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,

3) zakazie lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U oraz zabudowy zagrodowej z usługami RM/U dopuszcza się tylko przeznaczenie i zagospodarowanie powodujące poziomy hałasu niższe od dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych oraz nie wymagające urządzeń wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do wód i ziemi przy zachowaniu dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 3) w przypadku jeżeli prognozowane poziomy zanieczyszczeń wód i gleb przekraczają wartości dopuszczalne /określone w przepisach szczególnych/, należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń – separatory, oczyszczalniki i oczyszczanie wód oraz pasy zieleni izolacyjnej;
- 4) w przypadku hodowli zwierząt w zabudowie zagrodowej szczególnie metodą bezściółkową obowiązek posiadania płyty obornikowej i zbiornika na gnojowice.

3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia;
- 2) dopuszczenie termo-modernizacji budynków w całym obszarze planu;
- 3) stężenie substancji zanieczyszczających emitowanych przez ruch drogowy nie powinny przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku przekroczenia norm zanieczyszczeń należy stosować pasy zieleni izolacyjnej.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, zagrodowej/ w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj. w pasach terenu o szerokości 15,0 m mierzonych od osi po 7,5 m, zaś dla linii nn niskiego napięcia w pasach terenu o szerokości 10,0 m mierzonych od osi po 5,0 m zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) powyższy zakaz nie obowiązuje w przypadku skablowania linii średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się odstępianie od ustaleń zawartych w pkt 1 niniejszego ustępu na terenach, gdzie zostaną wykonane pomiary pola elektromagnetycznego wykazujące, że strefa, w której przekroczone są dopuszczalne wielkości pola elektromagnetycznego, ma mniejszy zasięg.

§ 8. Zmiany planu nie obejmują występowania złóż surowców naturalnych, nie posiada zagrożeń powodziowych oraz ruchów mas ziemnych.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Rozdział 5.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI

§ 9. Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunkach zmian planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U – zabudowa jednorodzinna z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych – projektowana

1) ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe – stanowiące do 40 % podstawowej funkcji terenu,
- c) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa, pensjonatowa lub nieuciążliwa działalność gospodarcza,
- d) możliwość realizacji maksymalnie trzech odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce,
- e) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi,

- f) do zabudowy przeznaczają się do 30% działki, obowiązek zachowania co najmniej 50% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 0,6,
- h) dopuszczalną zabudowę gospodarczo – garażową, bądź usługową parterową przewiduje się na granicach działek sąsiednich lub jako budynki wolnostojące,
- i) dla zabudowy usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50 m² powierzchni usługowej,
- j) optymalna wielkość działki budowlanej min. 650 m² przy szerokości frontu działki min. 20,0 m,
- k) dopuszcza się możliwość scalenia (łączenia) działek bez prawa wtórnego ich podziału;

2) warunki realizacji:

- a) budynek mieszkalny o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 10,0 m tj. do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- b) kubatura budynków mieszkalnych do 2000 m³,
- c) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej bądź bliźniaczej,
- d) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku,
- e) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej w wydzielonej części budynku mieszkalnego,
- f) możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej, usługowej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 7,0 m, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
- g) kubatura budynków towarzyszących do 800 m³,
- h) indywidualna, estetyczna forma architektoniczna,
- i) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

2. Tereny zabudowy zagrodowej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

4.RM/U, 5.RM/U, 6.RM/U, 7.RM/U – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na działkach o ograniczonej dostępności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (wolnostojąca) – /istniejąca i projektowana/

1) ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na działkach o ograniczonej dostępności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- b) przeznaczenie uzupełniające – sadownictwo oraz usługi komercyjne nieuciążliwe rzemiosło, obsługa wypoczynku i turystyki itp. nie naruszające funkcji podstawowej i nie pogarszające stanu środowiska – stanowiące do 40 % podstawowej funkcji terenu,
- c) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa, pensjonatowa lub nieuciążliwa działalność gospodarcza,
- d) możliwość realizacji maksymalnie czterech odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce,
- e) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi,
- f) do zabudowy przeznaczają się do 40% działki, obowiązek zachowania co najmniej 40% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 – 0,8,
- h) dopuszczalną zabudowę gospodarczo – garażową, parterową przewiduje się na granicach działek sąsiednich lub jako budynki wolnostojące,

- i) dla zabudowy pensjonatowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50 m² powierzchni usługowej,
 - j) dopuszcza się możliwość scalenia (łączenia) działek bez prawa wtórnego ich podziału;
- 2) warunki realizacji:
- a) budynek mieszkalny o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 10,0 m tj. do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) kubatura budynków mieszkalnych do 2000 m³,
 - c) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej bądź bliźniaczej,
 - d) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej w wydzielonej części budynku mieszkalnego,
 - e) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku,
 - f) możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej, usługowej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 8,0 m, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
 - g) kubatura budynków towarzyszących do 1000 m³,
 - h) indywidualna, estetyczna forma architektoniczna,
 - i) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest,
- 3) warunki realizacji dla budynków istniejących:
- a) zachowanie istniejących terenów zabudowy zagrodowej oraz innych budynków na działkach np. gospodarczych,
 - b) modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu dla:
 - c) budynków mieszkalnych w miarę możliwości wysokości nieprzekraczającej dwóch kondygnacji nadziemnych /ostatnia w poddaszu użytkowym/ o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 10,0 m tj. do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) kubatura budynków mieszkalnych do 2000 m³,
 - e) możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej, usługowej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 8,0 m, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
 - f) kubatura budynków towarzyszących do 1000 m³
 - g) budynki w złym stanie technicznym bądź kolidujące w zamierzeniu inwestycyjnym przeznaczyć należy do rozbiórki.
3. Tereny otwarte.
- ZL – lasy
- 1) ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - nakaz utrzymania istniejących form użytkowania leśnego,
 - nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni,

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;
- c) ustala się dla nowoprojektowanych obiektów ochronną strefę ekotonową lasu min. 12,0 m /licząc od ściany lasu/, możliwość zmniejszenia strefy po uzyskaniu opinii i zgody kompetentnych jednostek.

DZIAŁ III.
INFRASTRUKTURA
Rozdział 6.
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

§ 10. 1. Układ dróg i ulic w granicach opracowania planu:

Ustalenia ogólne:

Zgodnie z potrzebami nowej zabudowy, wprowadza się nową siatkę dróg oraz rezerwuje pasy dróg zgodnie z zamierzeniami zarządców drogi, jak również dla osiągnięcia odpowiedniej klasy technicznej:

Ustala się docelowy przebieg

1) drogi gminne:

a) 01KD – G (L) kl. techn. L (lokalna) – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0 m i szerokości jezdni 6,0 m,

2) drogi wewnętrzne:

a) 02KDW – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0 m i szerokości jezdni 6,0 m,

b) 03KDW – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0 m i szerokości jezdni 6,0 m,

c) 04KDW – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0 m i szerokości jezdni 6,0 m,

d) 05KDX – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m,

e) 06KDX – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m,

f) 07KDX – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

1) Odcinek drogi gminnej, istniejąca i projektowana /nieurzędzona/:

droga gminna 01KD – G (L) – kl. techn. L (lokalna)

a) ustalenia parametrów kl. drogi L:

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m,
- szerokość jezdni – 6,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
- chodniki obustronne.

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 10,0 m

3. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg niepublicznych:

1) Odcinek drogi wewnętrznej: droga wewnętrzna 02KDW

a) ustalenia parametrów:

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m,
- szerokość jezdni – 6,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 8,0 m.

2) Odcinek drogi wewnętrznej: droga wewnętrzna 03KDW

a) ustalenia parametrów:

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m,
- szerokość jezdni – 6,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 10,0 m.

3) Odcinek drogi wewnętrznej: droga 04KDW

a) ustalenia parametrów:

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m,
- szerokość jezdni – 6,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.

4) Odcinek ciągu pieszo – jezdnego: droga gminna 05KDX

a) ustalenia parametrów ciągu pieszo – jezdnego:

- szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
- szerokość jezdni – 5,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 3,5 – 5,0 m /zgodnie z rysunkiem zmiany planu/.

5) Odcinek ciągu pieszo – jezdnego: droga gminna 06KDX

a) ustalenia parametrów ciągu pieszo – jezdnego:

- szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
- szerokość jezdni – 5,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 3,5 – 5,0 m /zgodnie z rysunkiem zmiany planu/.

6) Odcinek ciągu pieszo – jezdnego: droga gminna 07KDX:

a) ustalenia parametrów ciągu pieszo – jezdnego:

- szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
- szerokość jezdni – 5,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 3,5 – 5,0 m /zgodnie z rysunkiem zmiany planu/.

Rozdział 7. INFRASTRUKTURA TECHNICZA

§ 11. Zaopatrzenie w wodę

1. Zgodnie z Prawem wodnym podstawę powinny stanowić zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę. Do czasu zapewnienia dostępu do sieci zbiorczych dopuszcza się eksploatację indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę (studnie, wodociągi indywidualne).

2. Ustala się obowiązek likwidacji lub trwałego zabezpieczenia studni kopanych i wierconych w sposób uniemożliwiający ich inne wykorzystanie po całkowitym zrealizowaniu zbiorczej sieci wodociągowej.

§ 12. Gospodarka ściekowa

1. Zgodnie z Prawem wodnym podstawę powinny stanowić zbiorowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków. Do czasu zapewnienia dostępu do sieci zbiorczych odprowadzania ścieków lub oczyszczania ścieków (oczyszczalnie przydomowe i zakładowe).

2. Dla całego obszaru objętego zmianami planu ustala się odprowadzanie ścieków poprzez budowę sieci WOD – KAN dla terenów zmiany planu i odprowadzenie do oczyszczalni ścieków,

3. Ustala się pełną obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód deszczowych,

4. Dla dróg ustala się obowiązek lokalnych układów odprowadzenia ścieków deszczowych (zakończonych separatorami zanieczyszczeń) przed odprowadzeniem wód powierzchniowych do gruntu, lub kanalizacji deszczowej.

5. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych wprost do gruntu lub do wód powierzchniowych,

6. W okresie przejściowym do czasu powstania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 13. Elektroenergetyka

1. Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN-E-05100-1 oraz PN – 76/E-05125 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości:

Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

- 1) dla linii napowietrznej SN15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
- 2) dla linii napowietrznej nN0,4 kV – pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii),
- 3) dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii).

2. Odcinki istniejących linii elektroenergetycznych kolidujące z planowanym zagospodarowaniem mogą być przebudowane na warunkach określonych przez zarządcę sieci po uprzednim porozumieniu stron.

3. W projektowanych pasach ulic przewiduje się miejsce pod sieci elektroenergetyczne SN i nn.

4. Rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem E pod stacje transformatorowe, dopuszcza się budowę stacji transf. SN/nN w miejscach nie wskazanych na rysunku planu oraz sieci zasilających – zależnie od powstałych potrzeb.

§ 14. Zaopatrzenie w gaz

1. Zachowuje się istniejący w granicach obszaru gminy system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany celem umożliwienia dostarczenia gazu w żądanej ilości do wszystkich potencjalnych odbiorców.

2. Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozdzielczych sieci gazowych w liniach regulacyjnych dróg i ulic oraz, w razie potrzeby, także w innych terenach.

3. Lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w ich sąsiedztwie powinna uwzględniać wymogi obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

§ 15. Zaopatrzenie w ciepło

1. Zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach.

2. W nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem wykorzystywania paliw niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy, węgiel wysokokaloryczny itp.).

3. Należy dążyć do sukcesywnej przebudowy istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami o niskiej emisji zanieczyszczeń.

§ 16. Gospodarka odpadami stałymi

1. Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na wysypisko.

2. Należy dążyć do wyposażenia każdej posesji w urządzenia do zbierania i segregacji odpadów oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy. Takie zagospodarowanie odpadów byłoby zgodne ze sposobem wskazanym w „Planie Gospodarki Odpadami dla powiatu tomaszowskiego”.

§ 17. Telekomunikacja

1. Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.

2. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania Inwestor wystąpi do Pionu Sieci Obszar Eksploatacji w Lublinie o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych.

3. Uwzględnić możliwość lokalizacji i budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej wraz z rezerwacją terenu pod powyższe media. Na terenie objętym opracowaniem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej /urządzeń i sieci/ oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu.

4. Przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:

1. 20,0% – dla terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę mieszkaniową - jednorodziną z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych,

2. 20,0% – dla terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę zagrodową z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

§ 19. Nie nastąpiło rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu z powodu braku ich wniesienia.

§ 20. Na obszarze w zakresie objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełzec uchwalonego uchwałą Nr IX/54/03 Rady Gminy Bełzec z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24 lutego 2004 r. Nr 28, poz. 698).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełzec.

§ 22. Miejscowy plan zagospodarowania, objęty niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/54/11
Rady Gminy Bełzec
z dnia 6 października 2011 r.
Zalacznik1.pdf

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej /
jednorodzinnej, zagrodowej/ z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Bełzec Gmina Bełzec przy
ul. Szczetowej i ul. Kościuszki**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/54/11
Rady Gminy Bełzec
z dnia 6 października 2011 r.
Zalacznik2.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmia-ny miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Bełzec terenów zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej
i zagrodowej/ z możliwością wprowadze-nia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Bełzec gmina
Bełzec przy ul. Szczetowej i ul. Kościuszki.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/54/11
Rady Gminy Bełzec
z dnia 6 października 2011 r.
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Bełzec terenów zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej i zagrodowej/ z możliwością
wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Bełzec gmina Bełzec przy ul. Szczetowej i ul.
Kościuszki i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad
ich finansowania.**