UCHWAŁA NR XXXIV/217/2017
RADY GMINY BEŁŻEC

z dnia 21 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów gminy Bełżec w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w związku z Uchwałą Rady Gminy Bełżec Nr XXVII/169/2017 z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec uchwalonego uchwałą Nr X/45/99 Rady Gminy Bełżec z dnia z dnia 26 października 1999 r., z późn. zm. Rada Gminy Bełżec, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec, wybranych terenów na obszarze gminy Bełżec, w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiących integralną część uchwały - załącznik Nr 1.
2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik Nr 2.
3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń 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 planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone.
2) Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.
3) Granica opracowania.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bełżec,
2) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów gminy Bełżec, w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną
3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem,
4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przewa¬żać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8) usługach – rozumie się przez to usługi nie oddziaływujące zawsze lub potencjalnie znacząco na środowisko, na podstawie przepisów szczególnych.

9) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę wydzieloną liniami roz¬graniczającymi zaliczoną na podstawie ustawy o drogach pu¬blicznych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych,

10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w ob¬rębie poszczególnych terenów oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach,

11) 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; powyższe ustalenie nie dotyczy takich elementów i detali architektonicznych jak: balkon, wykusz, ganek, gzyms, okap dachu, rynna spustowa, podokienniki, itp., oraz z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu;

12) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczoną do eksponowania reklamy;

13) szyldach - należy przez to rozumieć zewnętrzny nośnik informacji wizualnej zawierający oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub inną, zamocowany równolegle, lub pod kątem do płaszczyzny ściany budynku, w którym działalność ta ma miejsce;

14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwot¬nego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenie ściany attykowej, nie dotyczy infrastruktury technicznej,

15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i nie zabu¬dowaną powierzchnię gruntową pokrytą roślinnością,

16) geometria dachu – należy przez to rozumieć zastosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich,

17) 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,

18) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu, istniejącego obiektu lub urządzenia, modernizacją może być remont, przebudowa;

19) zachowaniu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć dopuszczenie remontów, modernizacji, również dopuszczenie przebudowy lub wymiany zabudowy; w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu.

20) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć obiekty – budynki gospodarcze, garażowe itp.

21) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych li¬niami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku pla¬nu,

22) zaleca się... - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzo¬nych 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 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. Wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1. U/MN – teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną,

2. KD – teren istniejącej drogi publicznej powiatowej Nr 3544 L kl. techn. L (lokalna)

3. Infrastruktura techniczna w formie liniowej /oznaczona na rysunku planu/: elektroenergetyka.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/MN – teren zabudowy usługowej z funkcja mieszkalną:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa związana z opieką społeczną, taka jak: domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, domy rencisty, hospicja itp .

2. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - stanowiące do 40% podstawowej funkcji obiektu.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa związana z ochroną zdrowia, taka jak: gabinety lekarskie i zabiegowe, lecznice, przychodnie.

§ 6. W zasadzie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o rożnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; wszelka zabudowa na terenach elementarnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;

3. Zasady lokalizowania ogrodzeń:

1) Nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie, z dopuszczeniem odsunięcia od linii rozgraniczającej nie więcej niż 5,0 m.

2) Maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych nie może przekraczać 180 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego.

3) Zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych /o powierzchni pełnej powyżej 80%/, za wyjątkiem żywopłotu oraz z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.

4) Dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych np. słupków, podmurówek.

5) Dopuszcza się zachowanie, modernizację istniejących ogrodzeń, w tym ogrodzeń wyższych niż określono w pkt. 2.

4. Ustalenia dotyczące nośników reklamowych i szyldów:

1) Dopuszcza się realizację nośników reklamowych:

a) wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m^2 umieszczonych na ścianach budynków lub ogrodzeniach; kompozycja, wielkość kolorystyki i grafiki szyldów, winna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, oraz musi pozostać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku.

b) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,

2) W zakresie realizacji szyldów ustala się:

a) umieszczanie szyldów na ścianach budynków wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji budynku;

b) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynku musi być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz, musi pozostawać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,

c) w przypadku szyldów lokalizowanych na budynkach muszą one być umieszczane wyłącznie w pasie wyodrębnionego cokołu, a jeżeli brak tego pasa lub jest niższy niż kondygnacja parteru, w obrębie kondygnacji parteru,

5. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie budynków towarzyszących w zabudowie wolnostojącej, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1.5 m na zapleczu działki budowlanej.

6. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:

1) Lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,

7. Zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów utrudniających ruch pieszych i pojazdów.

8. Przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

9. Na obszarze objętym planem, należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

10. W granicach planu nie występują tereny wymagające rewitalizacji.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Do obszaru ochrony planistycznej i prawnej zaliczono:

1) Obszar ochrony zbiornika śródlądowego – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 407 GZWP Niecka Lubelska (Lublin). Ochrona obszaru GZWP na terenie opracowania, polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i opady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) System przyrodniczy gminy, który stanowi kompleks leśny (znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem), pełniący funkcje ekologiczne,

3) Korytarz ekologiczny GKPdC - 2 Lasy Roztoczańskie;

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wykluczenie możliwości realizacji konkretnych przedsięwzięć z zakresu funkcji dopuszczalnej powinno następować na podstawie przepisów odrębnych.

3. W obszarach objętych opracowaniem planu w granicach powierzchni biologicznie czynnej należy zachować istniejące zadrzewienia w stanie naturalnym /pólnaturalnym/. Dopuszcza się usuwania drzew tylko w zakresie koniecznym dla lokalizacji obiektów budowlanych i wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczenie uzupełnień innymi gatunkami w tym ozdobnymi;

4. Zakaz zabudowy w odległości min. 12,0 m od krawędzi ściany lasu (strefa ekotonowa).

5. Obszary objęty planem położone są:

1) w Jednolitej Części Wód Podziemnych PLG2000121, 4w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych: Sołokija od źródeł do granic RP RW2000726614591;

6. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

1) Zakaz wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia, utrzymania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;

2) Zastosowania rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami, gwarantujących bezpieczeństwo ekologiczne.

3) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni nieutwardzonych oraz powierzchni dachów dopuszcza się odprowadzać na tereny zielone w obrębie nieruchomości.

4) W przypadku hodowli zwierząt w zabudowie zagrodowej szczególnie metodą bezściółkową ustala się obowiązek posadowienia płyty obornikowej i zbiorników na gnojowicę

7. Dla terenów objętych planem ustala się:

1) Z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) W przypadku jeżeli prognozowane poziomy zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych przekraczają wartości dopuszczalne /określone w przepisach szczególnych/, należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń (separatorów) ich wstępnego oczyszczania.

3) Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;

5) Realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziaływujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i opadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;

8. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi (parkingi, place utwardzone, garaże itp.) należy zabezpieczyć przez zanieczyszczeniem powierzchni ziemi i wód podziemnych, stosując odpowiednie środki i urządzenia (separatory) ich wstępnego oczyszczania.

§ 8. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wykluczenie możliwości realizacji konkretnych przedsięwzięć z zakresu funkcji dopuszczalnej powinno następować na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Na wyznaczonych terenach o symbolach 1.U/MN – teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalnictwa, dopuszcza się tylko przeznaczenie i zagospodarowanie powodujące poziomy hałasu zgodne z dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla terenów domów opieki społecznej. W przypadku innych rodzajów funkcji, zabudowa usługowa nie podlegają ochronie akustycznej. W związku z sąsiedztwem zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej wprowadza się obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod funkcję usług standardów akustycznych określonych przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg, poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wielosezonowej.

§ 10. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami.

§ 11. Prace ziemne związane z budową obiektów oraz instalacji uzbrojenia podziemnego muszą być zaprojektowane i wykonane prawidłowo, zgodnie z PN oraz przepisami branżowymi, z dostosowaniem do udokumentowanych warunków gruntowych.

§ 12. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1. Stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia.

2. Dopuszczenie termo-modernizacji budynków w całym obszarze zmiany planu.

3. Stężenie substancji zanieczyszczających emitowanych przez ruch drogowy nie powinny przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych, obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Na obszarach objętych planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. Na obszarach planu nie występują obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występuje obowiązek określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1.U/MN - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalnictwa.

2. Warunki adaptacji dla budynków istniejących:

1) Modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokaliza¬cję nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.

2) Dopuszcza się rozbiórkę zabudowy w złym stanie technicznym lub kolidujące z zamierzeniem inwestycyjnym;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,

2) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ogranicza się,

3) Do zabudowy przeznacza się do 30% powierzchni działki, obowiązek zachowania co najmniej 50% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

4) Warunki realizacji:

a) wysokość całkowita budynku usługowego z funkcją mieszkalną z możliwością podpiwniczenia (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) do 15,0m lub 9,0m do gzymsu tj. do III kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (trzeciej) kondygnacji na poddasze użytkowe,

b) dach budynku usługowego z funkcją mieszkalną o różnej geometrii i kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) możliwość wprowadzenia funkcji mieszkalnej w wydzielonej części budynku usługowego lub w wydzielonych obiektach towarzyszących,

d) wysokość obiektów towarzyszących (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) - do 8,0m lub 6,0m do gzymsu,

e) dachy budynków towarzyszących o różnej geometrii i kątach nachylenia połaci dachowych do 45°

f) w nowoprojektowanych budynkach dopuszcza się dachy płaskie lub o innych kształtach jeżeli nie narusza to walorów krajobrazowych otoczenia i nie wprowadza dysharmonii

g) zabudowę towarzysącą należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej

4. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,

5. Do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu;

6. Minimalna liczba miejsc parkingowych: minimum 5 mp na 100m2 powierzchni użytkowej usług + min. 1 miejsce postojowe dla funkcji mieszkalnej.

7. Nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 3544 L kl. technicznej L (lokalna):

1) Dla terenu o symbolu 1.U/MN – 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 18. 1. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. Ustala się następujące zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

1. Obowiązek wykonania podziałów zapewniających dostęp do drogi publicznej,

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki usługowej z funkcją mieszkalną: 800 m^2;

3. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki usługowej z funkcją mieszkalną działki: 25,0 m;

4. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielonych w celu:

1) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

5. Dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek dla realizacji komunikacji wewnętrznej, nieoznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 10.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. Na terenie objętym planem, ustala się następujące ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i ażurowych z elementów prefabrykowanych.

2. Zakaz zabudowy w strefie wolnej od zabudowy w pobliżu linii napowietrznej elektroenergetycznej, odległości od ściany lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się obsługę terenów z istniejącego układu komunikacji dróg publicznych /znajdujących się w opracowaniu planu/.

2. Dostęp do drogi publicznej dla działek w obszarze objętych planem należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi przede wszystkim poprzez zjazdy.

3. Ustala się zasady obsługi terenów objętych planem oraz klasyfikację dróg:

1) 01KDL – droga powiatowa Nr 3544 L klasy technicznej L (lokalna) o parametrach:

a) szerokość w istniejących linach rozgraniczających – 8,5 – 9,2 m,

b) szerokość istniejącej jezdni – 5,0 m,

c) chodnik – jedno- lub dwustronny,

d) wjazdy bramowe,

4. W granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych, liczbę miejsc parkingowych.

5. Na terenie planu nie przewiduje się organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 22. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, zmianę usytuowania lub rozbiórkę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenów;.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) Ustala się się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem przyłączy i sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;

2) Dopuszcza się:

a) do czasu wybudowania sieci wodociągowej wykorzystanie indywidualnych ujęć wody do celów bytowych,

b) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:

1) Nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki.

2) Do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków.

3) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1) Pochodzące z dachów i terenów nieutwardzonych, przewiduje się odprowadzać w pierwszej kolejności powierzchniowo na teren własnej nieruchomości lub poprzez magazynowanie w zbiornikach zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce wykorzystywać je między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia powierzchni utwardzonych,

2) Pozostałych podczyszczonych w separatorach ropopochodnych pochodzących z terenów utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, odprowadzać docelowo do zbiorczej kanalizacji deszczowej,

3) Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowania lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych, obejmujących studnie chłonne, drenaże rurowe i zbiorniki retencyjne, pod warunkiem wyposażenia ich w urządzenia podczyszczające zapewniające możliwość dostosowania jakości wód opadowych do norm określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do gruntu.

4) Nakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

5. Elektroenergetyka:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych, według warunków zarządcy sieci.

2) Istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne przeznacza się do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością modernizacji.

3) Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz przy zachowaniu odpowiednich odległości

4) Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z zachowaniem przepisów odrębnych przy zachowaniu odpowiednich odległości:

a) dla linii kablowej 0,4 kV - pas 1,0m (po 0,5 m od osi linii).

5) Dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych wnętrzowych 15/0,4 kV w ilości wynikających z aktualnych potrzeb wraz z liniami zasilającymi SN i nN

6) Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z urządzeń o mocy nie przekraczających 100kW z wykorzystaniem wyłącznie ogniw fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Telekomunikacja:

1) Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze tele¬technicznej należy zachować co najmniej 0,7m 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 zarządcy sieci o określenie warun¬ków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń tele-technicznych.

3) Uwzględnić możliwość lokalizacji i budowy nowych urządzeń oraz sieci telekomunika¬cyjnej wraz z rezerwacją terenu pod powyższe media.

4) Możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnej, zarówno w tradycyjnych, jak i no-wych technologiach, w tym budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury świa¬tłowodowej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

1) Zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające poje¬dyncze 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) Możliwość korzystania dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł:, energia słońca.

8. Odpady stałe:

1) Zbierane będą selektywnie na nieruchomości w pojemnikach i workach foliowych w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie, a następnie przekazywane do zagospodarowania specjalistycznym firmom zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami.

9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

1) Zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie

2) z przepisami budowlanymi.

3) Należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków.

4) Istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dna 27 marca 2003 r.

§ 24. 1. Plan ustala stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 25 % - dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/MN;

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze w zakresie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżec przyjętego uchwałą Nr IX/54/03 Rady Gminy Bełżec z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24.02.2004.r. Nr 28, poz. 698).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełżec.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bełżec

Wiesław Wielgosz

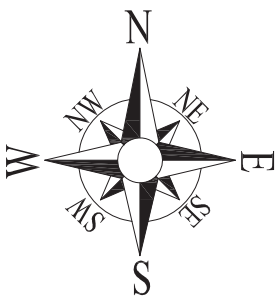
BEŁŻEC

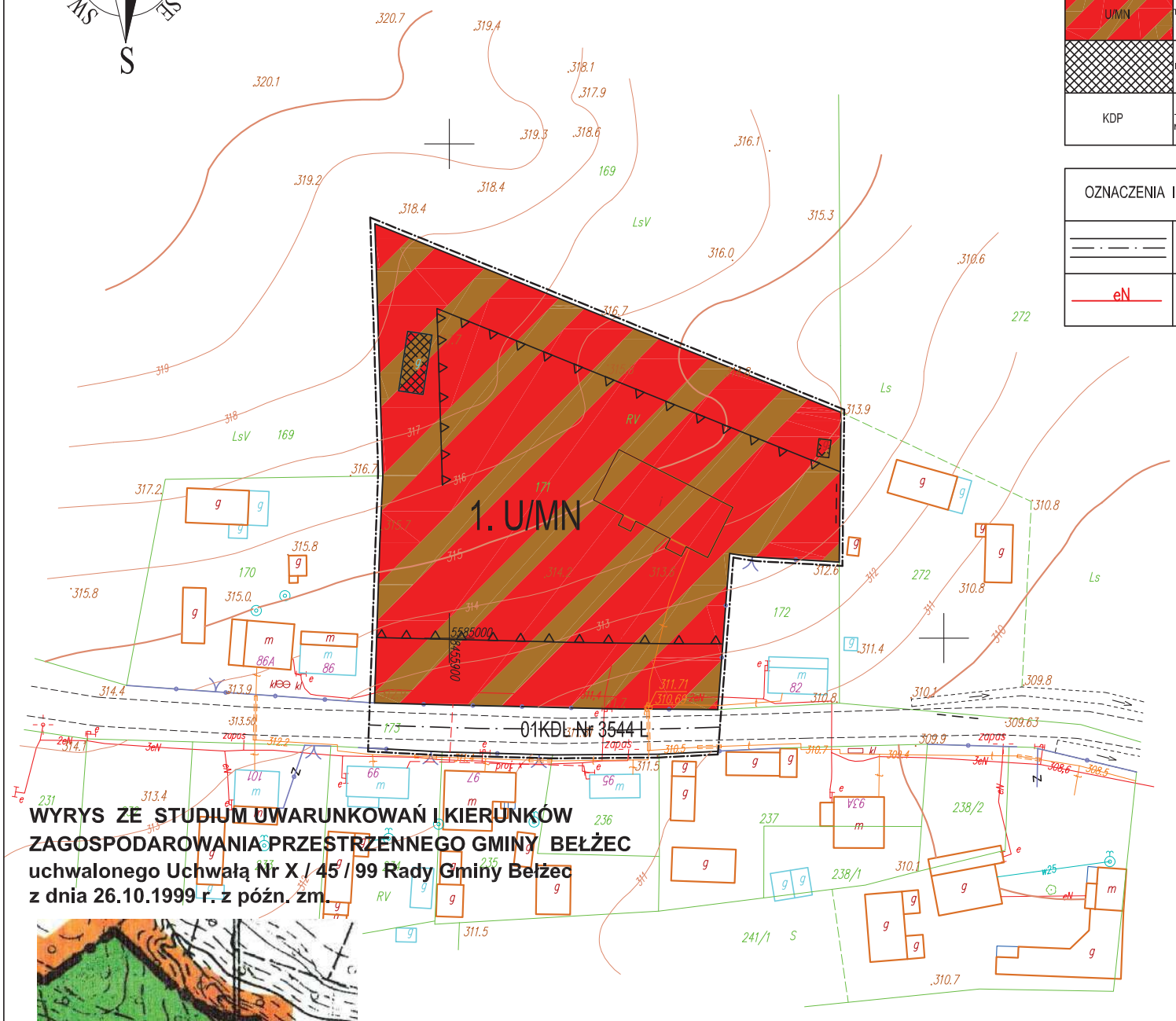
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BEŁŻEC, W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CHYŻE Z PRZEZNACZENIEM POD TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z FUNKCJĄ MIESZKALNĄ

ZAŁACZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/217/2017 RADY GMINY BEŁZEC Z DNIA 21 listopada 2017r.

SKALA 1:1000

0 25 50m 75 100m





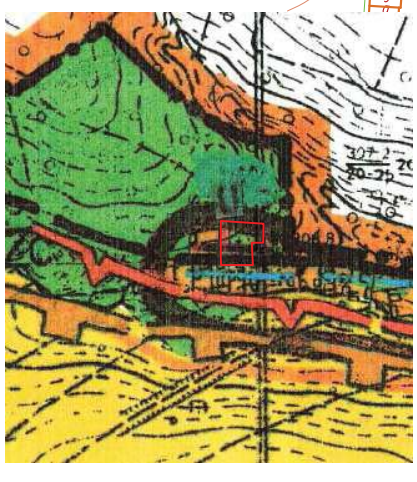
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	Granica obszaru objętego zmianą planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zsadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
U/MN	Teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną
	Istniejąca zabudowa
KDP	Teren dróg publicznych: droga powiatowa Nr 3544 L klasy technicznej L (lokalna)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	Jezdnie
eN	Istniejąca sieć elektroenergetyczna (kablowa)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BEŁŻEC
uchwalonego Uchwałą Nr X / 45 / 99 Rady Gminy Bełżec
z dnia 26.10.1999 r. z późn. zm.



KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW

TERENY OŚRODKA ADMINISTRACJI I USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
A - ADMINISTRACJI, UO - OŚWIATY, UZ - ZDROWIA, UK - KULTURY,
UG - GASTRONOMII, UŁ - ŁĄCZNOŚCI, UT - TURYSTYKI, US - SPORTU,
UI - INNE (OSP), KK - KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

TEREN ROZWOJU MIESZKALNICTWA, USŁUG PUBLICZ.
I KOMERCYJNYCH ORAZ MAŁYCH FORM PRZEDSIĘBIORCZOŚCI GOSPOD.

Teren objęty opracowaniem zmiany planu

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Agnieszka Rabiega - Troczyńska
arch. Andrzej Rabiega

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/217/2017

Rady Gminy Bełżec

z dnia 21 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowe-go planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów gminy Bełżec w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.) Rada Gminy Bełżec rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/217/2017

Rady Gminy Bełżec

z dnia 21 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów gminy Bełżec w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do za-dań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodaro-waniu przestrzennym (t.j.Dz. U. 2017., poz. 1073, ze zm., art. 7 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 poz. 1875) oraz art. 167 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2016 poz. 1870, ze zm.) Rada Gminy Bełżec rozstrzyga co następuje:

1. Lista zadań z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów gminy Bełżec w obrębie miejscowości Chyże z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, które należą do zadań własnych gminy obejmuje:

1) zapewnienie dostępu do zbiorczych sieci w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

2) wdrożenie systemu gromadzenia i składowania odpadów.

2. Źródłami finansowania zadań zapisanych w zmianie planu miejscowego będą: środki własne, dotacje, kredyty preferencyjne i komercyjne oraz środki pomocowe.