

UCHWAŁA NR/...../2026
RADY MIEJSKIEJ W BEŁŻYCACH

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Bełżyc**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit b) oraz ust. 4 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 r., poz. 1688), oraz uchwały Rady Miejskiej w Bełżycach nr XXIX/262/2026 z dnia 11 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyc, po przedłożeniu przez Burmistrza Bełżyc projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Bełżycach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyc, zatwierdzonego Uchwałą nr XVI/149/2003 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 10 grudnia 2003 r., (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r., Nr 22 poz. 600) – zwaną dalej „planem”.

2. Zmiany planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

1. Załącznik nr 1 – rysunek planu, obejmujący działki ewidencyjne nr **590/2, 591** oraz **część 551, obręb Bełżyc Zastawie**, o łącznej powierzchni 0,14 ha, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie w skali 1:1000, na którym określono:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;
- d) oznaczenia informacyjne.

2. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bełżycach 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.

3. Załącznik nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **IE** – tereny elektroenergetyki;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy, geometrię dachów i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju terenów i obiektów;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań.

§ 5. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania oraz modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenu, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3.

§ 6. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Bełżycach;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej wektorowej, dla której wydano licencję nr GGO.6642.90.12.2026_0609_P z dnia 26 marca 2026 r;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 8) **infrastrukturze elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prawidłowym i niezawodnym funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego, w tym stacje elektroenergetyczne, transformatorowe i rozdzielcze, magazyny energii, obiekty, instalacje i urządzenia towarzyszące magazynowaniu, stabilizacji oraz przesyłowi energii, budynki techniczne oraz pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

W celu ochrony i właściwego kształtowania ład przestrzennego terenów objętych planem ustala się zakaz realizacji kolorystyki elewacji zewnętrznych obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp..

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 406 Niecka Lubelska – w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

4. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW200089 nr 89 oraz w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych JCWP PLRW20000624653 Bystrzyca do zbiornika Zemborzyckiego – dla terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

5. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi, ustala się:

- 1) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych, należy zapewnić odbiór i unieszkodliwienie przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarach objętych planem obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) w zagospodarowaniu terenów zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej oraz krajobrazy kulturowe.

§ 11. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

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

1. W granicach obszarów objętych planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 13. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Rozdziale II (Dział III) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 399), ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 12,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 30°.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

2. Dla obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 16. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi istniejąca droga wojewódzka nr 747, zlokalizowana poza granicami planu, oraz droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW.

2. Obsługa komunikacyjna terenów powinna się odbywać za pośrednictwem istniejącego zjazdu; lokalizacja nowego zjazdu bądź przebudowa i rozbudowa istniejącego, możliwa jest z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 6-15, oraz dwa miejsca w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 16-40.

4. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Obowiązuje zaopatrzenie we wodę z gminnej sieci wodociągowej bądź z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągów wiejskich, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o minimalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie mniejszej niż 40 mm, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych;
- 3) W granicach terenów objętych planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarно-bytowych:

- 1) Obowiązuje odprowadzanie ścieków, w tym ścieków przemysłowych, systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 733 ze zm.);

- 2) W przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów według warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie mniejszej niż 110 mm, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych;
- 4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) Wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie bądź do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, wód otwartych oraz do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) Gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Urządzenia melioracji:

- 1) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont urządzeń melioracji wodnych, z uwzględnieniem warunków przepisów odrębnych;
- 2) Zakazuje się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych oraz wykonywania robót i innych czynności mogących negatywnie oddziaływać na pracę i funkcjonowanie urządzeń, w tym powodujących ich osiadanie;
- 3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów urządzeń melioracji wodnych oraz zachować drożność i przepływ cieków wodnych.

6. Telekomunikacja:

- 1) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię cieplną:

- 1) Ewentualne zaopatrzenie w ciepło dla terenów planowanej zabudowy należy realizować w oparciu o zbiorcze lub indywidualne źródła dystrybucji ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii.

8. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz dla obiektów tego wymagających z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego;
- 2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu sieci gazowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci, obiektów i urządzeń systemu gazowniczego.

9. Elektroenergetyka:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających z istniejących oraz nowoprojektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego wraz z niezbędną dla prawidłowego ich funkcjonowania infrastrukturą techniczną w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów – infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) infrastruktura towarzysząca, w szczególności słupy, urządzenia i przewody elektroenergetyczne, zjazdy z dróg, place manewrowe i składowe, dojazdy, przyłącza infrastruktury technicznej, zieleni urządzona.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m; wysokość nie dotyczy wymaganych zabezpieczeń (odgromowych, elektroenergetycznych itp.), elementów zabudowy niestanowiących budowli, dla których uwarunkowania technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów;
- 5) geometria dachów – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35° bądź dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 1, w formie naziemnych miejsc parkingowych.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) dla terenu 1IE z drogi wojewódzkiej nr 747 poprzez istniejące drogi znajdujące się w sąsiedztwie;
- 2) dla terenu 2IE z drogi wojewódzkiej nr 747 poprzez istniejące drogi znajdujące się w sąsiedztwie oraz teren 1WS.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 19. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W ramach zagospodarowania terenu mieszczą się:

- 1) budowle i urządzenia hydrotechniczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dojścia i dojazdy.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg znajdujących się w sąsiedztwie.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4.
Przepisy szczególne

§ 20. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bełżyc.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Bełżyce.

§ 23. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik nr 2 do Uchwały nr/...../2026
Rady Miejskiej w Bełżycach
z dnia2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bełżycach 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, Rada Miejska w Bełżycach zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, nie obciąży budżetu gminy Bełżyce, i pochodzić będzie ze środków znajdujących się w gestii podmiotów zewnętrznych.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy Bełżyce, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr/...../2026
Rady Miejskiej w Bełżycach
z dnia 2026 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały nr/2026 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Bełżycach nr XXIX/262/2026 z dnia 11 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą oraz zakresem wymaganych ustaleń obligatoryjnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm., dalej „ustawa”).

Celem sporządzenia niniejszych zmian planistycznych jest wyznaczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – terenu elektroenergetyki, zgodnie ze złożonym wnioskiem inwestorskim.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników dla zabudowy z uwzględnieniem i w dostosowaniu do charakteru i specyfiki projektowanej funkcji terenu;
 - zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:
 - umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:
 - określenie zakazu realizacji obiektów budowlanych, niekorzystnie kontrastujących z otoczeniem.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu - uwzględniono poprzez:
 - obowiązek zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej;
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;

- lokalizację zabudowy poza terenami złóż kopalin.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu brak jest obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.),
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (...) - uwzględniono poprzez:
 - wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:
 - określenie stawki procentowej opłaty planistycznej;
 - przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie złożonego przez inwestora wniosku w sprawie sporządzenia planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez:
 - określenie zasad modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:
 - zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.).
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.

- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
- brak konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RI-III na cele nierolnicze i nieleśne.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:

- określenia przeznaczenia terenu zgodnie z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z realizacją inwestycji z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb gospodarczych. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
 - obsługę komunikacyjną terenu z wykorzystaniem istniejącej drogi publicznej.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:
 - z uwagi na cel i przedmiot planu, wymóg nie znajduje zastosowania.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią **uchwały Rady Miejskiej w Bełżycach nr XLIII/273/2017 z dnia 8 listopada 2017 r.** w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują, że podstawowym narzędziem gospodarowania przestrzenią są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sukcesywnie zmieniane w zależności od potrzeb społeczno-gospodarczych. Taki sposób gospodarowania przestrzenią jest właściwy i pożądany z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawnych oraz zachowania ładu przestrzennego, jak również zapewnia dodatkowe korzyści, tj. m.in.:

- możliwość świadomego i kontrolowanego planowania procesów inwestycyjnych,
- możliwość uwzględnienia szeregu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- możliwość ustalenia warunków zabudowy z uwzględnieniem szerszego obszaru zurbanizowanego,
- możliwość takiego ukształtowania struktury terenów planowanej zabudowy, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejącą obsługę infrastrukturalną, zapobiegając nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy oraz minimalizując koszty obsługi infrastrukturalnej.

Ponadto, w opracowanym w analizie wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego założono, że planami miejscowymi obejmowane będą m.in. tereny o uwidaczniającej się, intensywnej presji inwestycyjnej (wyrażanej np. poprzez liczbę złożonych wniosków w sprawie zmiany planu, ilość wydawanych pozwoleń na budowę) – takim terenem jest obszar objęty granicami przedmiotowego planu. W związku z powyższym, opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację założeń analizy.

Mając na uwadze powyższe, przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, realizując założenia dokumentu ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie ze względu na cel i przedmiot ustaleń planu nie znajdują zastosowania.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy związanych z utratą wartości nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, oraz respektują dotychczas wydane decyzje administracyjne.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy podkreślić, że dla terenów projektowanej zabudowy określa się zaopatrzenie we wodę z istniejącej sieci wodociągowej bądź z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej, oraz odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym ustalenia planu pozwalają na realizację zamierzeń

inwestycyjnych bez konieczności ponoszenia obligatoryjnych wydatków po stronie gminnego samorządu, związanych z obsługą infrastrukturalną. W odniesieniu do inwestycji komunikacyjnych plan nie zakłada realizacji żadnych dróg publicznych.