

**UCHWAŁA NR LI/467/2010
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa –
Gródecka Północ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm), oraz Uchwały Nr XXX/314/09 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 26 lutego 2009 r., oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa, przyjętego Uchwałą Nr XV/195/99 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zmianami, Rada Miejska uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia formalne i wprowadzające**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – ul. Gródecka Północ w granicach:

- od północy – ul. Wyzwolenia,
- od wschodu – granica miasta,
- od południa – ul. Gródecka.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały, składające się z:

- a) ustaleń dotyczących całego obszaru opracowania,
- b) ustaleń do poszczególnych części terenu;

2) rysunek planu w skali 1:2000 Hrubieszów – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Gródecka Północ, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

3) ustalenia planu oraz rysunek planu w zakresie regulowania niniejszą uchwałą stanowią integralną całość.

3. Program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie wraz z zasadami ich finansowania – załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik Nr 3.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) studium – należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa”,

2) rysunku planu – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą lub przerywaną wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania mające znaczenie wiążące lub orientacyjne (do sprecyzowania na etapie projektu zagospodarowania terenu),

4) terenie – oznacza to teren o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,

5) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zabudowę i zagospodarowanie,

6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

8) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru,

9) zachowaniu – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością remontów, rozbudowy, zmiany użytkowania lub przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu,

10) zabudowie – należy przez to rozumieć podstawowy element zagospodarowania terenu, taki jak budynki i budowle lub ich zespół, istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce,

11) obiektach lub terenach uciążliwych – należy przez to rozumieć:

a) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane (inwestycje szczególnie szkodliwe), zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) obiektach lub terenach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie zaliczone do grupy przedsięwzięć, dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,

13) wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć elementy reklamowe – wolno stojące lub umieszczone na obiektach budowlanych:

a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż 8,0 m² ,

b) trójwymiarowe o wymiarach, z których przynajmniej jeden przekracza 3,0 m² ,

c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu;

14) ochronie prawnej – należy przez to rozumieć wszelkie formy ochrony określone przepisami szczególnymi,

15) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie Ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg: krajowej, wojewódzkiej, powiatowej, gminnej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi,

16) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, w tym ulicę w terenach mieszkaniowych, drogę dojazdową do gruntów rolnych lub leśnych, terenów działalności gospodarczej, ciąg pieszo - jezdne i t.p.,

17) modernizacji drogi – należy przez to rozumieć wykonanie robót w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi,

18) dostępie do drogi publicznej z nieruchomości – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną, lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

19) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu i w tekście linię określającą nieprzekraczalną lokalizację zabudowy kubaturowej – fasady budynków, której nie może przekroczyć żadne ze stałych części budynku, z wyłączeniem okapu dachu, gzymsów, daszków nad wejściami, schodów zewnętrznych i zsypów.

2. Przeznaczeniu terenów wykazujących znaczną różnorodność, jak w przypadku zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej o symbolach U, P, P/U ustala się pełny zakres rodzajów działalności usługowej i produkcyjnej określonych w Europejskiej Klasyfikacji Działalności (EKD), i zgodnej z nią Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) wg zapotrzebowania i wg regulacji ustalonej w planie. Tym samym dopuszcza się możliwość zmiany działalności w zakresie dopuszczonym przez w/w klasyfikacje.

Rozdział 2 Ustalenie ogólne dotyczące całego obszaru

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 2) określenie zasad zagospodarowania umożliwiających kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi,
- 3) obsługi komunikacyjnej,
- 4) obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i komunalną.

2. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Plan dopuszcza:

1) możliwość wtórnego podziału i scalenia działek na wnioski właścicieli gruntów lub wieczystych użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz z zapewnieniem dostępności bezpośredniej do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną (wydzielony ciąg pieszo-jezdny szerokości min. 5,00 m), ewentualnie przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dotyczy to zarówno terenów zainwestowanych oraz terenów niezainwestowanych.

4. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dotychczasowe jego użytkowanie.

§ 4

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym określającym sposób użytkowania terenu w obszarze objętym planem:

U – tereny zabudowy usługowej z towarzyszącymi im obiektami i urządzeniami stanowiące przeznaczenie podstawowe lub uzupełnienie przeznaczenia podstawowego jako obiekty wolnostojące lub wbudowane oraz mogące łączyć się z zabudową mieszkaniową,

UI - tereny zabudowy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej,

UK - kościoły, krzyże, kapliczki,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

MN - 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,

RM – zabudowa zagrodowa z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę siedliskową z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi z podstawowym przeznaczeniem na stacje paliw, parkingi, przystanki, obsługę samochodów (warsztaty naprawcze, myjnie),

IS – tereny budownictwa specjalnego,

ZP – tereny zieleni publicznej urządzonej,

ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody,

ZD – tereny ogrodów działkowych,

ZZ – tereny zagrożone powodzią,

R – tereny upraw polowych,

RZ – tereny łąk,

A – tereny występowania zabytków archeologicznych,

W – wody powierzchniowe,

WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,

NO – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

NU – tereny składowania odpadów, wysypisko komunalne,

EC – tereny urządzeń ciepłownictwa,

EG – tereny urządzeń gazownictwa,

EE – elektroenergetyka – tereny i urządzenia z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty elektroenergetyki i jej obsługi (trafostacje),

E – linie wysokich i średnich napięć wraz ze strefą oddziaływania linii zgodnie z przepisami szczególnymi, komunikacja drogowa i kolejowa:

KDKK – droga krajowa,

KDKG – droga gminna,

KDW – tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne,

KS/KX – parkingi, komunikacja piesza

KK – tereny komunikacji kolejowej – tory bocznicowe.

§ 5

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego

1. Teren objęty planem położony jest w obszarze wymagającym szczególnej ochrony planistycznej:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) projektowany Obszar Wysokiej Ochrony. Ochrona GZWP na terenie objętym planem polega na:

a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych wg przepisów szczególnych (nie dotyczy drogi krajowej nr 74 wg ustalonej lokalizacji w obszarze planu)

b) rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, budowy lokalnych oczyszczalni ścieków, przepompowni, podczyszczalni ścieków sanitarnych i deszczowych oraz nadzór nad budową i eksploatacją tych urządzeń.

2. Ustala się zasadę ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego jako atrakcyjnego środowiska miejskiego, współtworzącego tożsamość przyrodniczo-krajobrazową realizowaną poprzez:

1) pozostawienie obszaru łąk w obrębie dna doliny rzeki Huczwy w dotychczasowym użytkowaniu z uwagi na pełnioną funkcję regionalnego korytarza ekologicznego w systemie przyrodniczym miasta. Korytarz obejmuje się ochroną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologiczno-przestrzennej poprzez:

a) zakaz:

– składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizowania wylewisk nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,

– lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

– eksploatacji surowców;

b) nakaz:

- realizacji przepustów na przejściach dla małych zwierząt i przepustów dla cieków wodnych pod jezdniami projektowanej obwodnicy drogi krajowej nr 74 w korytarzu ekologicznym stosownie do przepisów szczególnych

c) zalecenie:

– kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zadrzewień);

2) objęcie ochroną planistyczną cieków wodnych wraz z przyległymi terenami zielonymi jako sięgacza ekologicznego w systemie przyrodniczym miasta,

3) kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej – osłony zielenią obiektów dysharmonijnych,

4) zachowanie tożsamości krajobrazowej obszaru, poprzez dobór właściwej skali zabudowy dla obiektów nowo realizowanych, nawiązującej do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.

3. W oparciu o przepisy szczegółowe należy wprowadzić zakaz:

1) przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska,

2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntów,

3) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

4) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej obowiązujących norm stężeń dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,

5) przekraczania w terenach mieszkalnictwa oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalnych standardów akustycznych.

a) Standardy akustyczne wynoszą:

□ w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi – w przypadku hałasu komunikacyjnego w porze dziennej - 60dB, natomiast w porze nocnej – 50dB, w przypadku hałasu z pozostałych źródeł odpowiednio: 55dB i 45dB,

□ w terenach zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (przedszkole, szkoła), hałas komunikacyjny – 55dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej, natomiast w przypadku hałasu z innych źródeł, odpowiednio: 45dB i 40dB;

b) budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania

c) należy stosować skuteczne zabezpieczenia przy przekroczeniu dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań dla istniejących budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, a nowo wznoszone budynki sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań

4. Na terenie objętym planem należy:

1) preferować stosowanie dla celów komunalnych oraz lokalnego ogrzewania budynków źródeł energetycznych ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz propan-butan, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne niekonwencjonalne),

2) gromadzić odpady komunalne na działkach w odpowiednio przygotowanych pojemnikach oraz ich ewentualnego sortowania zgodnie z systemem gospodarki komunalnej gminy,

3) gromadzić i utylizować odpady przemysłowe i komunalne, w tym niebezpieczne zgodnie z powiatowym i miejskim programem gospodarki odpadami.

5. Wprowadza się obowiązek zachowania, rewaloryzacji i ochrony istniejącej zieleni. Usuwane winny być zadrzewienia zagrażające bezpieczeństwu, życiu i mieniu uniemożliwiające realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów szczególnych.

6. Wprowadza się obowiązek utrzymania oraz modernizacji istniejących, otwartych rowów melioracyjnych.

§ 6

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenie opracowania nie występują obszary i obiekty ściśle chronione na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury, wpisane do rejestru zabytków.

2. Dobra kultury znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków na terenie opracowania nie występują.

3. Obszary obserwacji archeologicznej ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) wyznacza się obszary obserwacji archeologicznej określone na rysunku planu,

2) ustala się, że wszelkie działania inwestycyjne w obszarze stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym,

3) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest wstrzymanie prac i powiadomienie o znalezisku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4) w obszarze stanowiska archeologicznego Hrubieszów 5/32 wszelkie prace inwestycyjne należy poprzedzić wykonaniem wyprzedzających badań przedinwestycyjnych, wykopaliskowych badań archeologicznych, kierowanych przez uprawnionego archeologa

4. Ochronie podlegają kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Ochrona przestrzeni publicznej, w tym krajobrazu kulturowego polega na:

1) nawiązaniu do form budownictwa tradycyjnego z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, materiały ceramiczne i inne posiadające atest),

2) wprowadzeniu zieleni izolacyjnej w terenach usługowych i usługowo-składowych,

3) modernizowaniu i osłanianiu zielenią obiektów dysharmonijnych,

4) utrzymaniu i ochronie małej architektury sakralnej wraz z zielenią towarzyszącą.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej:

1) nakaz kształtowania pierzei ulic w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy,

2) zalecenie wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ulic (dróg publicznych) z uwzględnieniem wymogów ekspozycji krajobrazowej,

3) wprowadza się zakaz:

— stosowania betonowych ogrodzeń lub wykonanych z materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektu,

— lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg,

– umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach naruszających bezpieczeństwo ruchu drogowego i pieszego;

4) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i wolnostojących, a w pasach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi,

5) zaleca się wprowadzenie:

a) kolorystyki dostosowanej do charakteru funkcjonowania obiektów i otoczenia,

b) ujednoliconego zagospodarowania terenu, placów, chodników i typu nawierzchni ciągów komunikacyjnych,

c) ujednoliconego typu i układu oświetlenia przy istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych.

§ 8

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:

1) dla zabudowy istniejącej:

a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

– 4 budynków o wysokości IV – V kondygnacji nadziemnych w granicach własności,

– 3 zespołów małych domów mieszkalnych od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych,

– zespołu mieszkalnego (zamieszkanie zbiorowe w zabudowie produkcyjno-usługowej);

2) dla zabudowy projektowanej ustala się:

a) wysokość budynków od II do V kondygnacji nadziemnych – ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym. Wysokość gzymsu lub okapu:

– budynków 2-kondygnacyjnych do 4,50 m,

– budynków 3-kondygnacyjnych do 7,50 m,

– budynków 4-kondygnacyjnych do 10,50 m,

– budynków 5-kondygnacyjnych do 14,00 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku;

b) dachy płaskie lub wysokie o kącie nachylenia 30° - 45° z dopuszczeniem doświetleń w formie lukarn i okien połaciowych,

c) możliwość realizacji ostatniej kondygnacji w poddaszu użytkowym budynku,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 20%.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

1) dla zabudowy istniejącej i projektowanej ustala się:

a) dla budynków mieszkalnych:

– wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku,

– dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych i pokryciu materiałami posiadającymi atest,

– preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika,

– powierzchnia zabudowy max. do 50%,

– wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%;

b) dla budynków gospodarczych i usługowych wolnostojących na działce budownictwa jednorodzinnego:

– wysokość nie przekraczająca 6,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

– preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika.

c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,50 m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych

3. Tereny zabudowy zagrodowej RM:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z budynkami gospodarczymi służącymi prowadzeniu działalności i obsługi produkcji żywności z możliwością modernizacji, przebudowy, rozbudowy, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu dla:

a) budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,

b) budynków usługowych wolnostojących nie przekraczających wysokości 6,00 m licząc od poziomu terenu do kalenicy a dla budynków gospodarczych i składowych 10,00 m,

c) powierzchnia zabudowy max. do 60%,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25%.

e) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,50 m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i wielorodzinnej wprowadza się następujące ustalenia:

1) przewiduje się możliwość wzbogacenia funkcji podstawowej – mieszkalnictwo – o funkcje uzupełniające (handel, usługi o funkcjach nieuciążliwych np.: rzemiosła produkcyjnego), pod warunkiem, że:

– nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),

– są dostępne od drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego;

2) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym ferm hodowlanych, z wyłączeniem infrastrukturalnych inwestycji liniowych

3) zachowuje się tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej istniejące i projektowane w granicach istniejących własności. Korekty granic działek w uzasadnionych przypadkach następować mogą na wniosek właścicieli z zachowaniem przepisów szczególnych,

4) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzieleniu dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00 m, ewentualnie ustanowienia służebności drogowej.

5. Tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną U/MN:

1) zabudowa nowo projektowana:

a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca trzech kondygnacji nadziemnych, trzecia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,

b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych,

c) parametry techniczne obiektów usługowych w zakresie wysokości i innych wskaźników ustala się jak w § 8 ust. 6 pkt 2,

d) powierzchnia zabudowy do 70%,

e) wskaźnik terenów biologicznie czynnych min. 20%;

f) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,50 m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych

2) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzieleniu dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00 m, ewentualnie ustanowienia służebności drogowej.

6. Tereny usług, handlu, produkcyjno-składowe U, P/U oraz pozostałe tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UK, IS, EC, NO, EE, UI, NO/R, NU, EE/EC:

1) dla terenów zainwestowanych i obiektów istniejących ustala się:

a) zachowanie istniejących terenów oraz obiektów usługowych, handlowych i produkcyjnych z możliwością ich modernizacji, przebudowy, dobudowy lokalizacja nowych itp., a także obiektów uzupełniających o funkcje administracyjno-socjalne,

b) możliwość zmiany funkcji terenów i funkcji obiektów w zależności od potrzeb i zamierzeń inwestorskich,

c) przystosowanie oddziaływania obiektów produkcyjnych do terenu będącego w prawnej dyspozycji użytkownika obiektu, zwłaszcza w zakresie dotrzymania standardów jakości powietrza i hałasu określonych w przepisach szczególnych;

2) dla terenów nowej zabudowy ustala się:

a) wielkość działki uzależniona od funkcji terenu i obiektu ustalona każdorazowo zgodnie z potrzebami w oparciu o projekt zagospodarowania terenu,

b) realizacja obiektów w oparciu o indywidualne projekty zgodnie z warunkami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) wysokość budynków nowoprojektowanych:

– o charakterze produkcyjnym, usługowym lub handlowym max. 12,00 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu

– o charakterze biurowym 1 – 3 kondygnacje nadziemne, wysokość od poziomu terenu do okapu lub gzymsu max. 12,00 m,

– obiekty garażowe lub gospodarcze max. 5,00 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu;

d) możliwość realizacji dachów płaskich, wielospadowych, jednospadowych o kącie nachylenia połąci do 45°, pokrycie dachów materiałami dopuszczonymi dla dachów o różnych spadkach,

e) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości min. 1,50 m od granicy, zgodnie z warunkami technicznymi i wymogami przeciwpożarowymi,

f) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 180 cm od strony dróg publicznych zsynchronizowane architektonicznie z przyległą zabudową,

g) ustala się obowiązek wprowadzenia zadrzewień wysokich lub wielopiętrowych osłaniających elementy dysharmonijne,

h) wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni ustala się na poziomie min. 15%,

i) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzieleniu dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00 m, ewentualnie ustanowienia służebności drogowej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej

§ 9

1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejących sieci komunalnego systemu wodociągowego miasta poprzez rozbudowę systemu przesyłowego wg warunków technicznych ustalonych przez zarządcę sieci oraz istniejących ujęć wody znajdujących się w granicach opracowania.

2. Gospodarka ściekowa:

1) kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej – istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Gródeckiej i ul. Wyzwolenia,

2) kanalizacja deszczowa:

a) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej usługowej, techniczno-produkcyjnej oraz układu ulicznego do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, a w przypadku jego braku rozsączanie powierzchniowe do czasu realizacji w tym obszarze miejskiego systemu odprowadzania wód opadowych,

b) obowiązek instalowania urządzeń do podczyszczania wód deszczowych na głównych ciągach odpływowych przed wylotami do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (w przypadkach ustalonych obowiązującymi przepisami szczególnymi).

3. Gospodarka odpadami:

1) odpady stałe po wstępnej segregacji w miejscach ich powstania gromadzone w kontenerach i wywóz na wysypisko odpadów,

2) odpady inne niż komunalne, gromadzenie i utylizacja zgodnie z pozwoleniem organów ochrony środowiska.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) indywidualne, systemy grzewcze preferowane w oparciu o paliwa niskoemisyjne (olej opałowy niskosiarkowy, propan-butan, energia elektryczna, docelowo gaz ziemny),

2) z miejskiego systemu ciepłowniczego, przy założeniu adaptacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu poprzez rozbudowę gazociągu średniego ciśnienia w ul. Wyzwolenia i części ul. Gródeckiej. Rozbudowa według warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci. Dla istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną, tj. obszar o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu). W strefie tej nie należy wznosić budynków, urządzać składów i magazynów, sadzić drzew i podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości przyłącza.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń oraz linii elektroenergetycznych stosownie do potrzeb,

2) w obszarze objętym planem znajdują się 4 stacje transformatorowe. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/04 kV w ilości wynikającej z potrzeb, a nie wskazanych na rysunku planu,

3) przy realizacji obiektów kubaturowych obowiązuje uwzględnienie stref technicznych uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (do czasu ich ewentualnej likwidacji lub skablowania) w wielkości:

- linia napowietrzna SN 15 kV – 2 × 7,50 m liczone od osi linii.

Rozdział 4

§ 10

Ustalenia dotyczące infrastruktury transportowej

1. Komunikacja drogowa:

1) obowiązuje nawiązanie do istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta o ustalonej hierarchizacji powiązań z układem istniejącym i projektowanym terenu objętego planem.

Drogi krajowe:

01KDKK Nr 74 GP – droga krajowa Nr 74 „GP” (główna ruchu przyśpieszonego) – ul. Wyzwolenia. Szerokość w liniach rozgraniczających 30,00 – 40,00 m,

02KDKK Nr 74 GP – droga krajowa Nr 74 „GP” (główna ruchu przyśpieszonego) – projektowana obwodnica miasta Hrubieszowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 50,00m, z odpowiednimi rozszerzeniami w rejonach skrzyżowań i wiaduktów

Drogi gminne:

03KDKG-L, 04KDKG-L – lokalne. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m, szerokość pasa jezdni 6,00 m,

06KDKG-D, 07KDKG-D – dojazdowe, projektowane, ulice bez nazwy. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m, szerokość pasa jezdni 5,50 m,

08KDKG-D – dojazdowa, ul. Tęczowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m, szerokość pasa jezdni 5,50 m,

Drogi wewnętrzne KDW – ciągi pieszo-jezdne:

05KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m,

09KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m,

010KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

011KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 – 8,00 m,

012KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m – dojazd do wysypiska odpadów,

013KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 7,00 m,

014KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m,

015KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 – 10,00 m,

016KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 7,00 – 8,00 m,

017KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m,

018KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 4,00 – 5,00 m,

019KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

020KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

41KSKX – teren komunikacji pieszej i parking.

2) Ustala się zasady lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni drogi publicznej oznaczonej KD jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów. W odniesieniu do dróg wewnętrznych oznaczonych KDW nieprzekraczalna linia zabudowy liczona jest jako odległość od linii rozgraniczającej drogi:

a) drogi krajowe:

01KDKK Nr 74 GP – ul. Wyzwolenia:

- istniejące linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od krawędzi jezdni – 12,00 m - 16,00 m

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowy nowych obiektów:

40,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

10,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

02KDKK Nr 74 GP – droga krajowa Nr 74 „GP” (główna ruchu przyspieszonego), projektowana obwodnica miasta Hrubieszowa:

- 50,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

- 25,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

b) droga powiatowa nr KP 3431L – ul. Gródecka:

- istniejące linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od krawędzi jezdni – 10,00 m – 15,00 m,

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowy nowych obiektów:

20,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

8,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

c) drogi gminne:

03KDKG-L, 04KDKG-L – ul. ul. bez nazwy – 15,00 m,

06KDKG-D, 07KDKG-D – ul. ul. bez nazwy:

- 15,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

08KDKG-D – ul. Tęczowa:

- 15,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

- 6,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

d) drogi wewnętrzne – linie zabudowy nieprzekraczalne liczone od zewnętrznej linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (ciągu pieszo-jezdnego) – 5,00 m - 8,00 m;

3) zakłada się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, dojazdowych, gospodarczych w terenach przeznaczonych pod działalność handlowo - usługowo – produkcyjno - składową zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać dojazdy wewnętrzne, w tym drogi pożarowe,

4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości niezbędnej do zaspokojenia potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu lub programu użytkowego inwestycji w obrębie terenu lokalizacji lub użytkownika, co określa się na poziomie minimum:

- budownictwo mieszkaniowe - 1mp na 1 mieszkanie

- dla usług i handlu – 1mp na 100m² powierzchni sprzedaży

- dla usług gastronomii – 1mp na 8m² sali konsumpcyjnej

- dla obiektów produkcyjnych 1mp na 50-70m² powierzchni użytkowej

- dla magazynów i składów – 1mp na 100 – 120 m² powierzchni użytkowej

Zmiana zagospodarowania terenu przyległego do drogi nie powinna powodować postoju i parkowania pojazdów na drodze krajowej nr 74, skutkującego pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,

5) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z istniejącej drogi krajowej nr 74 (ul. Wyzwolenia i projektowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 74) z możliwością utrzymania istniejących. Nowe zjazdy z istniejącej drogi krajowej nr 74 jak i projektowanej obwodnicy mogą być wykonane wyjątkowo, gdy brak jest innej możliwości dojazdu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Dla terenów przy projektowanej obwodnicy ustala się docelowo obsługę komunikacyjną drogami niższej kategorii,

6) umieszczanie w pasie drogowym wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogą lub ruchu drogowego wymaga zezwolenia zarządcy drogi. Dotyczy to również nadziemnych urządzeń liniowych prowadzonych wzdłuż pasów drogowych poza terenem zabudowy w odległości mniejszej niż 5,00 m od granicy pasa,

7) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach mniejszych niż wynikają z Ustawy o drogach publicznych oraz wymienionych w ustaleniach planu § 10 ust. 1 pkt 2 w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, przy zastosowaniu warunków wynikających z § 5 ust. 3 pkt 5.

Rozdział 5

§ 11

Zasady i warunki zagospodarowania terenów otwartych według rodzajów przeznaczenia

1. Tereny użytków zielonych:

1) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem:

a) infrastruktury technicznej i komunikacji ogólnodostępnej;

2) zakazuje się użytkowania zagrażającego równowadze ekologicznej, w tym:

- a) wykorzystywania ścieków do nawożenia użytków zielonych,
- b) lokalizowania wysypisk odpadów,
- c) usuwania zadrzewień i zakrzewień za wyjątkiem przypadków koniecznych, za zgodą służb ochrony środowiska.

2. Tereny upraw polowych – rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny upraw rolnych.

3. Tereny wód otwartych – rzeka Huczwa, ciek wodny:

1) obejmuje się ochroną planistyczną:

– regionalny korytarz ekologiczny rzeki Huczwy,

– istniejący ciek i przyległe tereny łąkowe jako sięgacz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.

4. Tereny zalewowe – utrzymanie w istniejącym użytkowaniu jako użytki zielone.

5. Teren ogródków działkowych – zachowanie istniejącego użytkowania

Rozdział 6

§ 12

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów i działek

Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

1MN, 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Możliwość realizacji usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych i gospodarczych lub wolnostojących. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Możliwość realizacji usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych i gospodarczych lub wolnostojących. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Możliwość realizacji usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych i gospodarczych lub wolnostojących. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

5MW, 19MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dwu zespołów małych domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Czasowe zachowanie istniejącej zabudowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji obiektów. Postulowana wymiana zabudowy. Realizacja nowej zabudowy w miejsce istniejącej o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu użytkowym. Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

6U – teren usług o funkcji handlowej. Zachowanie z możliwością modernizacji, przebudowy lub zmiany funkcji na inną nieuciążliwą. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

7ZP, UK – teren zieleni publicznej, kapliczka – zachowanie.

8P/U, 9P/U, 23P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i handlu. Zachowanie stanu istniejącego. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

10UK – teren usług kultury o funkcji sakralnej – zbór z Hrubieszowie. Zachowanie istniejącego zainwestowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

11P/U,MW – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z funkcją mieszkalną (zamieszkanie zbiorowe). Zachowanie istniejącego zainwestowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

12UI – teren usług o funkcji administracji z zapleczem szkoleniowo-logistycznym – Państwowa Powiatowa Straż Pożarna. Zachowanie istniejącego zagospodarowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

13U, 14U – teren usług o funkcji gastronomicznej i obsługi turystów – restauracja, motel. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy, wymiany. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

15U – teren usług o funkcji handlowo-usługowej. Zachowanie funkcji terenu i obiektu z możliwością remontów, modernizacji i przebudowy. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

16KS – teren obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw płynnych i gazowych wraz z parkingiem. Zachowanie istniejącego zagospodarowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

17IS – teren budownictwa specjalnego związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa (Nadbużański Oddział Straży Granicznej – Placówka Straży Granicznej w Hrubieszowie). Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektów. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

18P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i handlu. Obecnie obiekt nieużytkowany. Zachowanie istniejącego zainwestowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

20MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zachowanie zabudowy mieszkaniowej czterech budynków mieszkalnych o wysokości 4 i 5 kondygnacji nadziemnych w granicach istniejących własności z możliwością ich remontów i modernizacji. Zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, tj. parkingu, wydzielonych dojazdów do budynków w postaci dróg wewnętrznych pieszo-jezdnymi z możliwością parkowania, ciągów pieszych, zieleni urządzonej, placów zabaw i rekreacji wraz z małą architekturą. Likwidacja istniejącej na terenie osiedla tymczasowej zabudowy komórek gospodarczych i garaży. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej o wysokości od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

21MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych min. 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

22P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – obiekt nieużytkowany. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością remontu i przebudowy lub wymiany. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

24P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, bocznic kolejowa. Baza i rozlewnia paliw płynnych i gazowych z infrastrukturą składowo-magazynową, urządzeniami dystrybucji i obiektem administracyjnym. Zachowanie stanu istniejącego z możliwością remontów, modernizacji istniejących obiektów i realizacji nowej zabudowy. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

25U – teren zabudowy usługowej – myjnia samochodowa i warsztat naprawy samochodów. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektu. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

26EC,P/U – teren urządzeń energetyki cieplnej oraz handlowo – produkcyjno – administracyjno - usługowy z bocznicą kolejową, place składowe. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektów oraz realizacji nowej zabudowy wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

27EC – teren urządzeń energetyki cieplnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektu. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

28KK – bocznic kolejowa obsługująca tereny składowo-produkcyjne. Zachowanie stanu istniejącego z możliwością modernizacji i przebudowy.

29U/MN, 30U/MN, 31U/MN – tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

32MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zachowanie istniejących czterech obiektów małych domów mieszkalnych o wysokości zabudowy 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu użytkowym. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

33U – teren usług o funkcji oświaty – zachowanie istniejącego przedszkola wraz z terenem otaczającym, placami zabaw i zielenią. Możliwość zmiany funkcji terenu na inne usługowe, w tym o funkcji handlowej. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

34KS, 36KS – teren obsługi komunikacji samochodowej. Przewidywana realizacja dwóch zespołów garażowych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

35KS – teren obsługi komunikacji samochodowej – realizacja parkingu samochodowego.

37ZP – teren zieleni urządzonej wokół ujęcia wody.

38KK/ZP – bocznicą kolejową wraz z terenem zieleni urządzonej

39ZP – teren zieleni urządzonej – plac zabaw przy obiekcie produkcyjno-usługowym.

40ZD – teren zieleni urządzonej ogródków działkowych – zachowanie istniejącej funkcji i zagospodarowania

41KS/KX – zespół parkingów i komunikacji pieszej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

42U – teren zabudowy usługowej o funkcji handlowej. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością zmiany funkcji na inne nieuciążliwe. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

43NO – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków – miejska oczyszczalnia ścieków ze 100-metrową strefą ograniczonego użytkowania (zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w rozumieniu obowiązujących przepisów). Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

44NO – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków. Zachowanie urządzeń oczyszczalni ścieków jako awaryjnej rezerwy dla terenów produkcyjno-usługowych oraz istniejącej zieleni. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

45NU – teren składowania i utylizacji odpadów – wysypisko komunalne, ze 100-metrową strefą ograniczonego użytkowania (zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w rozumieniu obowiązujących przepisów). Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

46RM, 47RM – teren zabudowy zagrodowej. Zachowanie istniejącego zagospodarowania działek z możliwością remontów, rozbudowy i wymiany obiektów. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych. Przy wymianie zabudowy lub lokalizacji nowych obiektów należy wykonać badania geotechniczne gruntu.

48WZ – ujęcie wody w granicach terenu zabudowy specjalnej.

49WZ – ujęcie wody.

50WZ – ujęcie wody.

51W – rzeka Huczwa.

52EE, 53EE, 54EE, 55EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe. Zachowanie stanu istniejącego. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

56R, 57R, 59R – tereny upraw polowych pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu bez prawa zabudowy.

58P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

60RZ/ZZ, 61RZ/ZZ, 62RZ/ZZ, 63RZ/ZZ – tereny zalewowe łąk nad rzeką Huczwą, korytarz ekologiczny rangi regionalnej.

64W, 65ZN – ciek wodny wraz z przyległą zielenią – sięgacz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.

66ZP – teren zieleni urządzonej na skarpie nad rzeką Huczwą (tereny osuwiskowe) – obowiązuje ochrona skarpy i zabezpieczenie jej przed erozją.

67ZN/ZZ – teren zieleni objęty różnymi formami ochrony zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, tereny zalewowe.

69W – starorzecze rzeki Huczwy

68RZ/ZN, 70RZ/ZN – tereny łąk nadrzecznych i zieleń objęta różnymi formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, stanowiące korytarz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.

71NO/R – rezerwa terenu pod rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków, składowania i utylizacji odpadów, produkcję energii elektrycznej i energii cieplnej, segregację, utylizację odpadów i osadów komunalnych z odnawialnych źródeł energii. Do czasu realizacji inwestycji teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

72P(EE/EC) – teren przeznaczony pod produkcję energii elektrycznej także z odnawialnych źródeł energii wraz z przesyłaniem do sieci miejskiej. Segregacja, utylizacja odpadów i osadów komunalnych. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

73RZ/ZN – tereny łąk na skarpie (tereny osuwiskowe).

74W, 75W, 76W – wody otwarte – utrzymanie rowów melioracyjnych z ustaloną przepisami szczególnymi strefą ochronną.

Rozdział 7 Postanowienia końcowe

§ 13

Zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianami planu w wysokości: 15%

§ 14

1. Na terenie objętym opracowaniem tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Hrubieszowie: Nr XIV/159/99 z dnia 30 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 21 lutego 2000 r. Nr 4, poz. 73) i Nr XI/103/03 z dnia 18 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 1 października 2003 r. Nr 142, poz. 3099) oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – Tereny budownictwa mieszkalno – administracyjno – składowego Gródecka Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/225/04 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 16 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 15 września 2004 r. Nr 167, poz. 2369).

§ 15

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grażyna Temporowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/467/2010
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 29 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik graficzny - Gródecka Północ

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr LI/467/2010

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 29 kwietnia 2010 roku

PROPOZYCJA SPOSOBU REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UZBROJENIA TERENÓW PRZY UL. GRÓDECKIEJ W HRUBIESZOWIE OBJĘTYCH NOWOOPRACOWYWANYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO GRÓDECKA – PÓLNOC

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym w art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 nakłada na samorzady obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy dróg gminnych, ulic, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz. Rozstrzygnięcia w zakresie infrastruktury niezbędnej do obsługi terenów przy ul. Gródeckiej, zawarte są w ustaleniach szczegółowych wykorzystania infrastruktury technicznej i komunalnej istniejącej na przedmiotowym terenie.

I. PROPONOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.

Teren objęty ustaleniami planu przylega do dróg publicznych - ul. Gródeckiej, Wyzwolenia, Tęczowej i Janka Krasickiego, uzbrojony jest w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Zachodzi potrzeba modernizacji istniejących urządzeń i ich rozbudowy w celu realizacji potrzeb właścicieli nieruchomości i inwestorów.

II. PROPONOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.

Proponuje się następujące źródła finansowania i pozyskiwania środków na finansowanie infrastruktury.

1. Środki własne Gminy Miejskiej Hrubieszów zabezpieczane w corocznych budżetach miasta na zadania jednoroczne i wieloletnie.
2. Środki własne planowane jako udział własny warunkujący pozyskiwanie innych pozabudżetowych źródeł współfinansowania inwestycji.
3. Kredyty i pożyczki zaciągane na ten cel przez Gminę Miejską Hrubieszów.
4. Środki uzyskiwane z opłat adiacenckich naliczanych z tytułu wzrostu wartości działek w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury .
5. Środki uzyskiwane z tytułu wzrostu wartości działek poprzez przeznaczenie terenów rolnych na budowlane, wpływających na podniesienie ich wartości i atrakcyjności, wnoszone przez właścicieli nieruchomości.
6. Środki uzyskiwane z dostępnych programów unijnych i krajowych na budowę i rozbudowę infrastruktury.

III. PROPONOWANY SPOSÓB REALIZACJI USTALEŃ PLANU.

1. Zaopatrzenie w wodę następować będzie poprzez rozbudowę już istniejącej sieci wodociągowej na tym terenie, wg potrzeb inwestorów w oparciu o warunki techniczne wydawane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji PGKiM Hrubieszów.

2. Gospodarka ściekowa:

A. Kanalizacja sanitarna oparta będzie na rozbudowie istniejącej sieci kanalizacyjnej w ul. Gródeckiej, Wyzwolenia, Tęczowej i Janka Krasickiego wg potrzeb inwestorów w oparciu o warunki techniczne wydawane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji PGKiM Hrubieszów.

B. Kanalizacja deszczowa odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej do częściowo istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z obowiązkiem instalowania urządzeń do podczyszczania wód deszczowych przed wylotami do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej a w przypadku jego braku rozsączanie powierzchniowe.

3. Gospodarka odpadami stałymi oparta będzie na gromadzeniu odpadów stałych w szczelnych pojemnikach wywożonych okresowo na miejskie składowisko odpadów przy ul. Gródeckiej.

4. Doprrowadzenie energii elektrycznej to zadanie przedsiębiorstwa energetycznego. W ramach obowiązków nałożonych Prawem energetycznym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej obowiązane jest zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci energetycznej.

5. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi indywidualnie z kotłowni lokalnych zlokalizowanych w poszczególnych budynkach, zasilanych paliwem stałym, ciekłym lub gazowym oraz z miejskiego systemu ciepłowniczego istniejącego a także przy założeniu jego rozbudowy.

6. Zaopatrzenie w gaz w ramach środków Gminy Miejskiej nie jest planowane. Bazuje się na Prawie energetycznym w myśl którego obowiązek gazyfikacji ciąży na przedsiębiorstwie zajmującym się dystrybucją gazu. Gazyfikacją Hrubieszowa zajmuje się Karpacka Spółka Gazowa.

7. Inwestycje drogowe: budowa dróg wewnętrznych i parkingów następować będzie w miarę potrzeb inwestorów z włączeniem się do już istniejących dróg wewnętrznych do ul. Gródeckiej, Wyzwolenia, Tęczowej i Janka Krasickiego połączonych w układ komunikacyjny.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grażyna Temporowicz

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr LI/467/2010

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 29 kwietnia 2010 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa „GRÓDECKA PÓLNOC”

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2003r. Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Hrubieszowie stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2010 roku do 11 marca 2010 roku oraz w okresie 14 dni po upływie terminu wyłożenia t.j. do dnia 25 marca 2010 roku, do Burmistrza Miasta Hrubieszowa nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grażyna Temporowicz