

**UCHWAŁA NR XIV/98/2011
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE**

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia
Hrubieszowa**

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) i uchwały Nr XLIV/419/2009 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 grudnia 2009 r. Rada Miejska uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia formalne i wprowadzające**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa przyjętym uchwałą Nr XV/195/99 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 grudnia 1999 r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr VIII/74/07 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 maja 2007 roku, Uchwałą Nr XV/139/07 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 4 grudnia 2007 roku i Uchwałą Nr LIX/538/2010 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 9 listopada 2010 roku uchwała się:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Hrubieszowa obejmujący:

a) zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Hrubieszowa w granicach wpisu do rejestru zabytków. Teren zawarty w granicach:

- od północy i zachodu – rzeka Huczwa,
- od wschodu – ul. Ludna i kanał rzeki Huczwy,
- od południa – ul. Działkowa, ul. Piłsudskiego i kanał rzeki Huczwy

b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Hrubieszowa w granicach:

- od północy – kanał rzeki Huczwy
- od zachodu – ul. Ludna
- od południa – ul. Piłsudskiego
- od wschodu – działka nr ewid. 502

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 1:1000 Hrubieszów – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia, 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 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa”,
- 2) rysunku planu – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 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 budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 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) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy – należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki
- 13) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 14) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do dolnej krawędzi dachu tj. do okapu lub gzymsu
- 15) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną,
- 16) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację,
- 17) billboardzie – należy przez to rozumieć wielkopowierzchniowe urządzenie reklamowe o powierzchni większej niż 20m², wolno stojące a także umieszczane na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub na ogrodzeniu,
- 18) 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;

19) 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,

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

21) 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,

22) 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, ciągi pieszo - jezdne i t.p.,

23) przebudowie drogi – należy przez to rozumieć wykonanie robót w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, nie wymagających zmiany granic pasa drogowego,

24) 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,

25) 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 zsyków,

26) obowiązującą linię zabudowy- należy rozumieć wyznaczone planem historyczne linie zabudowy dla lokalizowanych nowych obiektów budowlanych

27) obiekcie małej architektury - należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,

b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej

c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice huśtawki, drabinki, śmietniki.

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne dotyczące całego obszaru

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegającej na:

a) utrzymaniu historycznie ukształtowanego krajobrazu obszaru staromiejskiego (skala zabudowy, charakter rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych)

b) ochronie sylwety zespołu staromiejskiego

c) uzyskaniu wysokiej wartości walorów architektoniczno-urbanistycznych

d) wykorzystaniu lokalnych tradycji architektoniczno-budowlanych w realizacji nowej zabudowy

2) określenie zasad zagospodarowania i zabudowy umożliwiających kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ochronę środowiska przyrodniczego (ochrona otwartej przestrzeni przed

nadmierną zabudową, utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych) i zachowanie integralności ekologicznej przestrzeni krajobrazowej (ochrona osi i przedpola widokowych)

3) zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, ustalając jej funkcjonalną hierarchizację i bezkolizyjność

4) obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i komunalną.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice terenu objętego planem

2) granice terenu objętego wpisem do rejestru zabytków

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

4) symbole terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy

6) budynki ujęte w rejestrze zabytków

7) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków wskazane do objęcia ochroną planistyczną

3. Przebudowa istniejącej i realizacja nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących

2) innych wymagań dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego oraz ochrony przyrody

4. Plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek na wniosek 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. 5,00m), ewentualnie przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

5. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób jego wykorzystania.

§ 4.

1. Ustala się jednostki stanowiące strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru:

1) Jednostka A „Centralna” – koncentracja usług publicznych i komercyjnych, mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego. Obszar zawarty w granicach ulic: B. Prusa, częściowo Partyzantów i Żeromskiego, ul. Ludną, częściowo Szewską i kanałem rzeki Huczwy

2) Jednostka B „Zachodnia”. Koncentracja usług publicznych, budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego, drobnych usług, zawarta w granicach rzeki Huczwy i kanału, ulic: Prusa, częściowo Żeromskiego i Partyzantów

3) Jednostka C „Wschodnia” o funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, usług komercyjnych, zawarta w granicach ulic: Ludna, częściowo Szewska, od północy rzeka Huczwa od płd. wschodu kanał rzeki Huczwy

4) Jednostka D „Południowa”. Koncentracja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług komercyjnych, zawarta w granicach od płn. zachodu kanał rzeki Huczwy, od południa ul. Działkowa, Piłsudskiego, od wschodu działka nr 502

2. 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:

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MW+ U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przeznaczenie podstawowe) z dopuszczeniem usług (przeznaczenie uzupełniające)

MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/tereny usług (równorzędne przeznaczenia podstawowe)

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN+U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przeznaczenie podstawowe) z dopuszczeniem usług (przeznaczenie uzupełniające)

MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/tereny usług (równorzędne przeznaczenia podstawowe)

U – tereny usług /handlu, gastronomii, instytucji finansowych itp./

UA - tereny usług administracji

UO -tereny usług oświaty i nauki

UK - tereny usług kultury

UH - teren usług handlu

P/U - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej /tereny usług (równorzędne przeznaczenia podstawowe)

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

ZP - tereny zieleni urządzonej /park, skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleń nad rzeką Huczwą /

ZN - tereny zieleni niskiej, nieurządzonej

ZCz - tereny zieleni cmentarnej, cmentarzy zamkniętych

ZD - teren ogrodów działkowych

ZZ - tereny zalewowe wody 100 letniej

RZ – tereny łąk,

W – wody powierzchniowe,

NO – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

EC – tereny urządzeń ciepłownictwa,

EG – tereny urządzeń gazownictwa,

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

komunikacja drogowa

KDKW – droga wojewódzka,

KDKP – droga powiatowa,

KDKG – droga gminna

KDW – tereny dróg wewnętrznych (ciągi pieszo-jezdne)

KX - tereny komunikacji pieszej, place publiczne

3. Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:

1) **X** - przeznaczenie podstawowe

2) **X/Y** – równorzędne przeznaczenie podstawowe – mogące się wzajemnie uzupełniać, aż do zastosowania zamiennie jednego ze wskazanych oznaczeń

3) **X+Y** - **X** przeznaczenie podstawowe, **Y** przeznaczenie dopuszczalne (jako uzupełniające na warunkach opisanych planem)

§ 5.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego

1. Ochroną planistyczną objęto:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) projektowany Obszar Wysokiej Ochrony. Ochrona planistyczna GZWP obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej i polega na:

a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych, w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska

b) rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, przepompowni ścieków, uszczelnieniu zbiorników bezodpływowych na obszarach nie skanalizowanych oraz nadzór nad ich eksploatacją.

2) regionalny korytarz ekologiczny – dolina Huczwy, stanowiący element systemu przyrodniczego miasta i bezpośrednio wpływający na otoczenie historycznego miasta. Ustanawia się wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologicznej, wodno-ławkowego ciągu siedliskowego poprzez:

a) zakaz:

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

- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarza ekologicznego

b) nakaz:

- likwidacji obiektów destrukcyjnych

c) w ramach rewaloryzacji biologicznej odcinka Huczwy w obrębie miasta zaleca się:

- odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych wzdłuż doliny

- likwidację śmietnisk, wysypisk, gruzowisk

- poprawę czystości rzeki poprzez likwidację niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków

3) lokalny korytarz ekologiczny – dolina kanału rzeki Huczwy wraz z ograniczającymi ją skarpami i zielenią. Ustanawia się obowiązek:

a) utrzymanie w strefie ekotonowej wód funkcji ekologicznej

b) zachowanie skarpy stanowiącej element historycznego ukształtowania terenu i obowiązek odtworzenia w przypadku jej naruszenia w trakcie prac budowlanych z zachowaniem formy i gabarytów

4) krajobraz miejski tworzą tereny zieleni urządzonej park miejski, skwery, zieleń cmentarzy, ogrody przydomowe, ogrody działkowe oraz zieleń skarpy doliny rzeki Huczwy i jej kanału. Ochrona zieleni polega na:

a) zakazie realizacji obiektów nie związanych bezpośrednio z funkcją i przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej

b) utrzymaniu istniejącej zieleni i zapewnieniu jej odnowy ze szczególnym uwzględnieniem drzewostanu uznanego za pomniki przyrody. Usuwane winny być zadrzewienia zagrażające bezpieczeństwu, życiu i mieniu uniemożliwiające realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów szczególnych

c) utrzymaniu istniejącej zieleni wzdłuż doliny rzeki Huczwy i jej kanału z możliwością przekształceń w zieleń urządzonej i wprowadzeniu różnych form wypoczynku /ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe/

5) w oparciu o przepisy szczegółowe wprowadza się zakaz:

- a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- b) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej obowiązujących norm stężeń dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
- c) przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia oraz środowiska naturalnego
- d) przekraczania w terenach mieszkalnictwa oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalnych standardów akustycznych.

Standardy akustyczne wynoszą:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi – w przypadku hałasu komunikacyjnego w porze dziennej - 60dB, 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;

6) na terenie objętym planem:

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

- utrzymuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczegółowymi i miejskim programem gospodarki odpadami.

7) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne z mocy prawa, z wyłączeniem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, z jednoczesnym dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany

8) dla drogi wojewódzkiej klasy G i dróg zbiorczych oraz parkingów o powierzchniach utwardzonych większych niż 0,1 ha ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i substancji ropopochodnych.

§ 6.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ochronie prawnej podlegają obszary i obiekty:

1) układ urbanistyczny w granicach wpisu do rejestru zabytków i wskazany na rysunku planu, obejmujący zabudowę wyspy okolonej przez rz. Huczwę wraz z przedmieściem w rejonie ulic Podzamcza i Piłsudskiego (d.1Maja) z historyczną siecią ulic i placów oraz skalą zabudowy, także sylwetę miasta i konfigurację terenu - Nr rej. A/659

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków

- zespół klasztorny poddominikański: kościół parafialny p.w. św. Mikołaja z wyposażeniem w zabytki ruchome, d. klasztor, dzwonnica, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego, ul. 3 Maja 12 – Nr rej. A/328

- zespół pocerkiewny: dawna cerkiew paraf. p.w. św. Mikołaja ob. kościół paraf. rzymsko-katolickiej p.w. św. Stanisława Kostki wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, dawna dzwonnica, obecna dzwonnica, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego oraz wzgórze, na którym usytuowany jest kościół, ul. Staszica 13 - Nr rej. A/327

- cerkiew prawosławna paraf. p.w. Wniebowzięcia NMP, cmentarz przycerkiewny, drzewostan otaczający cerkiew, ogrodzenie cmentarza cerkiewnego, ul. 3 Maja 4 – Nr rej. A/1296

- plebania ul. 3Maja 6 –Nr rej. A/330

- dom z otoczeniem ul. Partyzantów 11 Nr rej. A/1302
- d. Syndykat Rolniczy – budynek i posesja, ul. 3Maja 10 –Nr rej. A/1297
- dom tzw. Dom Kiesewetterów ul. 3Maja 31- Nr rej. A/340
- dwór zw. Du Chateau – z oficynami, ogrodzeniem, założeniem dziedzińca ul. 3 Maja 11- Nr rej. A/338
- dworek (d. Wydział Powiatowy Sejmiku Hrubieszowskiego, następnie apteka) wraz z posesją i posesjami sąsiednimi, ul. 3 Maja 17 – Nr rej. A/1298
- dawny dworek podmiejski ul Czerwonego Krzyża 18a - Nr rej. A/339
- dworek, ul. Krucza 12 (d. 6) - Nr rej. A/190
- dom w granicach działki, ul. Staszica 9 - Nr rej. A/1299
- dworek, ul. Staszica 12b - Nr rej. A/333
- dom, ul. Kościelna 2b - Nr rej. A/334
- kamienica, ul. Targowa 7 (d. 23) - Nr rej. A/337
- kamienica, Plac Wolności 1 (d. Rynek) - Nr rej. A/336

2. W obszarze tym, w celu zachowania czytelnej odrębności w obszarze zainwestowania miejskiego obowiązuje:

1) uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na realizację wszelkich planowanych inwestycji, w oparciu o indywidualne projekty techniczne o wysokich walorach estetycznych

2) zakaz docieplania od zewnątrz budynków (objętych ochroną konserwatorską i z zachowanym detalem architektonicznym) oraz zakaz umieszczania na całym obszarze na eksponowanych elewacjach klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych. Umieszczanie na elewacjach i przy budynkach reklam, tablic informacyjnych i innych, jest dopuszczalne po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków

3) zakaz lokalizacji tymczasowych, wolnostojących obiektów gospodarczych (garaży, komórek, kiosków itp.) z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

4) nowe obiekty lokalizować z zachowaniem historycznych linii zabudowy, gabarytów, formy dachu oraz wysokości dostosowanej do sąsiedniej zabudowy

5) nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy poprzez obowiązek uzyskania uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zakresu wszelkich prac ziemnych, przeprowadzenia wskazanego przez niego zakresu badań archeologicznych

6) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych

7) zakaz lokalizacji budynków, elementów małej architektury, ogrodzeń nośników reklamowych powodujących zakłócenie widoku na zabytek oraz lokalizacji w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wielkoformatowych tablic reklamowych i innych

3. Ochroną planistyczną obejmuje się obiekty o walorach kulturowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:

- kramy miejskie tzw. „sutki”
- dom drewniany ul. Narutowicza 2
- domy drewniane ul. Kilińskiego nr 6, 10, 13, 16, 38
- domy drewniane ul. Partyzantów nr 13, 25
- domy murowane ul. Podzamcze nr 15, 17
- dom murowany ul. Targowa 4
- dom drewniany ul. Czerwonego Krzyża 10

- dom murowany, dawny szpital ul. Czerwonego Krzyża nr 9
 - dawna elektrownia ul. Podzamcze nr 9a
 - dawny magistrat ul. Podzamcze nr 9
 - dawny zajazd murowany Plac Wolności 15
 - pomnik Stanisława Staszica ul. 3Maja
 - dom murowany ul. Kościelna 5
 - dom murowany – Plac Wolności 32
 - dawny cmentarz żydowski ul. Krucza
4. Ochrona zabytków w ewidencji winna obejmować zachowanie ich zewnętrznej bryły, gabarytów i detali elewacji (w tym stolarki okiennej i drzwiowej). Obiekty o szczególnym znaczeniu w historii miasta winny być objęte działaniami rewaloryzacyjnymi. Zakaz docieplania zewnętrznych elewacji i krycia dachu blachodachówką i blachą trapezową.

§ 7.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Określa się obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) drogi publiczne istniejące i projektowane – ujednolicone rozwiązania oświetlenia;
 - 2) ciągi piesze i ścieżki rowerowe – ujednolicone kolorystycznie nawierzchnie chodników
 - 3) place i dziedzińce – ujednolicone kolorystycznie nawierzchnie chodników
 - 4) tereny zieleni (skwery, zieleńce, parki i zieleń towarzysząca)
2. Ochrona przestrzeni publicznej, w tym krajobrazu kulturowego polega na:
 - 1) zachowaniu historycznej sieci dróg
 - 2) osłanianiu zielenią obiektów dysharmonijnych,
 - 3) utrzymaniu i ochronie małej architektury sakralnej,
 - 4) porządkowaniu terenu poprzez realizację nowej zabudowy w miejsce zabudowy zużytej technicznie
 - 5) nawiązaniu do form budownictwa tradycyjnego z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, materiały ceramiczne i inne posiadające atest),
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej:
 - 1) nakaz kształtowania pierzei ulic w wyznaczonych nieprzekraczalnych i obowiązujących liniach zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
 - 2) zalecenie wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ulic (dróg publicznych) z uwzględnieniem wymogów ekspozycji krajobrazowej,
 - 3) wprowadza się zakaz:
 - stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych
 - umieszczania nośników reklamowych w miejscach naruszających bezpieczeństwo ruchu drogowego i pieszego
 - lokalizacji obiektów tymczasowych: kioski, budki obudowywanie historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i dysharmonizującymi,
 - lokalizacji wszelkich dominant wysokościowych
 - 4) Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń telekomunikacji elektronicznej na istniejących obiektach typu komuny, wieże świątyn itp. o ile nie będą stanowić nowych dominant wysokościowych lub subdominant, za zgodą Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków

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

6) zachowanie otwartej przestrzeni doliny rzecznej i jej kanału bez prawa zabudowy stanowiącej strefę ekspozycji widokowej na obszar staromiejski

7) ochrona zewnętrznej sylwety miasta polega na realizacji nowych obiektów w odpowiedniej skali zabudowy z kształtowaniem ich bryły w oparciu o regionalne wzorce architektoniczne

§ 8.

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej

2) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej istniejących wodociągów wg warunków technicznych ustalonych przez administratora sieci

3) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci wodociągowej w ramach opracowania projektu budowlanego

2. Gospodarka ściekowa:

1) kanalizacja sanitarna

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków

b) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej istniejącej kanalizacji sanitarnej wg warunków technicznych ustalonych przez administratora sieci

c) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej w ramach opracowania projektu budowlanego

d) na terenach nieuzbrojonych w sieci kanalizacyjne utrzymuje się lokalny system odprowadzania ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do miejskich sieci kanalizacyjnych w momencie ich wybudowania

2) kanalizacja deszczowa:

a) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej

b) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej istniejącej kanalizacji deszczowej wg warunków technicznych ustalonych przez administratora sieci

c) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci kanalizacji deszczowej w ramach opracowania projektu budowlanego

d) tereny nieutwardzone w granicach poszczególnych posesji będą naturalnym odbiornikiem wód opadowych,

e) z terenów utwardzonych dróg, placów i parkingów przez separatory ropopochodne i piaskowniki, zgodnie z przepisami szczegółowymi

3. Gospodarka odpadami:

1) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez zastosowanie pojemników indywidualnych przy posesjach oraz kontenerowego systemu gromadzenia odpadów wraz z wstępną segregacją

2) wywóz odpadów przez służby komunalne na miejskie składowisko odpadów

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

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z miejskiego systemu ciepłowniczego, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczych z centralnej kotłowni zlokalizowanej przy ul. Wyzwolenia

2) indywidualne źródła ciepła, zaleca się paliwa niskoemisyjne

3) przewiduje się rozbudowę sieci ciepłowniczej wg warunków technicznych określonych przez administratora sieci

5. **Zaopatrzenie w gaz:**

1) dostawa gazu za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci

2) rozbudowa istniejących sieci gazociągu średniego ciśnienia, według warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.

3) dla istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 1,00m (po 0,50m od osi gazociągu). W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana działalność mogąca zagrozić trwałości przyłącza gazowego podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się za zgodą operatora sieci, urządzenie parkingów nad gazociągami.

6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

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

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/04 kV w ilości wynikającej z potrzeb, a nie wskazanych na rysunku planu,

3) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy wykonywać jako kablowo-doziemną,

4) przy lokalizacji obiektów kubaturowych należy zachować strefy ochronne i techniczne, które wynoszą:

- dla linii napowietrznych średniego napięcia SN 15 kV – 15,00m

- dla linii napowietrznych niskiego napięcia nN – 10,00m

- dla linii kablowych nN i SN – 1,00m.

7. **Telekomunikacja:**

1) zachowuje się istniejącą abonencką telefoniczną sieć kablową z możliwością jej modernizacji

2) przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej wg warunków technicznych uzyskanych od administratora sieci – dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych

3) zachowuje się istniejącą sieć telewizji kablowej vk i przewiduje się jej rozbudowę zgodnie z potrzebami mieszkańców

§ 9.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania na mocy przepisów szczególnych ustala się sieć ulic w ciągach dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż w ustaleniach szczegółowych poniżej:

1) **w ciągu drogi wojewódzkiej nr 844** relacji Chełm – Hrubieszów – Witków – Dołhobyczów – granica państwa :

01KDKW nr 844 – ul. Żeromskiego klasy tech. „G”

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 15,00m

b) szerokość pasa jezdni 8,00

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

02KDKW nr 844 – ul. Kilińskiego klasy tech. ½ „G” (ruch jednokierunkowy)

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 12,00m

b) szerokość pasa jezdni 8,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

03KDKW nr 844 – ul. 3 Maja klasy tech. ½ „G” (ruch jednokierunkowy)

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 16,00 – 22,00m

b) szerokość pasa jezdni 8,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu oraz 10,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

04KDKW nr 844 – ul. Staszica klasy tech. „G”

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 15,00 – 22,00m

b) szerokość pasa jezdni 8,00m- 10,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu oraz 8,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

05KDKW nr 844 – ul. Piłsudskiego klasy tech. „G” (od ul. Staszica do ul. Zamojskiej)

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 20,00 – 25,00m

b) szerokość pasa jezdni – 10,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

2) w ciągu dróg powiatowych:

06KDKP – ul. Ciesielczuka w ciągu drogi powiatowej nr 3458L kl. techn. „Z”

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

07KDKP – ul. Działkowa w ciągu drogi powiatowej nr 3460L kl. techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 6,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

08KDKP – ul. Gęsia w ciągu drogi powiatowej nr 3461L kl. techn. „L”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 –12,00 m
- b) szerokość pasa jezdni 5,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 7,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych- 6,00m

09KDKP – ul. Górna w ciągu drogi powiatowej nr 3468L kl. techn. „D”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 7,00 –10,00m
- b) szerokość pasa jezdni 6,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 8,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

010KDKP – ul. Ludna w ciągu drogi powiatowej nr 3470L kl. techn. KDW, „Z”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 8,00 –20,00m
- b) szerokość pasa jezdni 5,00m – 7,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 8,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych –6,00m

011KDKP – ul. Narutowicza w ciągu drogi powiatowej nr 3474L kl. techn. „L”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9,00 –16,00m
- b) szerokość pasa jezdni 6,00m – 9,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 6,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych –6,00m

012KDKP – ul. Podzamecze w ciągu drogi powiatowej nr 3475L kl. techn. KDW i „L”

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 6,00 – 10,00m
- b) szerokość pasa jezdni 5,00- 6,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych –6,00m

013KDKP – ul. Prosta w ciągu drogi powiatowej nr 3477L kl. techn. „Z”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,00 – 20,00m
- b) szerokość pasa jezdni 7,00 - 12,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu lub 8,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

014KDKP – ul. Prusa w ciągu drogi powiatowej nr 3478L kl. techn. „Z”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 22,00 – 25,00m
- b) szerokość pasa jezdni 9,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 8,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

015KDKP – ul. 27 Wołyńskiej Dywizji Piechoty AK i ul. Pogodna w ciągu drogi powiatowej nr 3479L kl. techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 5,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

016KDKP – ul. Szewska w ciągu drogi powiatowej nr 3480L kl. techn. KDW, „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5,50 – 11,00m

b) szerokość pasa jezdni 5,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 3,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

017KDKP – ul. Mjr Dobrzańskiego „Hubala” w ciągu drogi powiat. nr 3481L kl. techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 16,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00 – 7,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 6,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych 6,00m

018KDKP – ul. Targowa w ciągu drogi powiatowej nr 3482L kl. techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 - 12,00 – 15,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00- 7,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – częściowo w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu, częściowo – 3,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

019KDKP – ul. Wspólna w ciągu drogi powiatowej nr 3486L kl. techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m

b) szerokość pasa jezdni 7,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 4,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

020KDKP – ul. Piłsudskiego (od ul. Staszica do ul. Wyzwolenia) w ciągu drogi powiatowej nr 3487L kl. techn. „G”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,00- 25,00m

b) szerokość pasa jezdni 10,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 5,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych - 6,00 m

3) drogi gminne

021KDKG – ul. Czerwonego Krzyża nr 011165L kl. techn. „D”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 6,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

022KDKG – ul. Jatkowa nr 011168L kl. techn. KDW, „D”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,00m

b) szerokość pasa jezdni 5,50m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 2,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

023KDKG – ul. Krucza nr 011171L kl. techn. KDW, „D”, „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 – 13,00m

b) szerokość pasa jezdni 5,00- 7,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 6,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

024KDKG – ul. Łazienna nr 011174L kl. techn. „D”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu i 4,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

025KDKG – ul. Partyzantów nr 011178L kl. techn. „Z”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,00- 18,00m

b) szerokość pasa jezdni 8,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 4,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

026KDKG – Plac Staszica nr 011179L kl. techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,00 – 20,00m

b) szerokość pasa jezdni 6,00 – 8,00m

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

027KDKG – Plac Wolności nr 011180L kl. techn. „L”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m
- b) szerokość pasa jezdni 7,00
- c) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 6,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

028KDKG – Rynek nr 011182Lkl. techn. „L”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m
- b) szerokość pasa jezdni 6,00m
- c) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

029KDKG – ul. Szeroka nr 011186L kl. techn. „L”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00- 18,00m
- b) szerokość pasa jezdni 6,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 3,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych –6,00m

030KDKG – ul. Wodna nr 011197L kl. techn. „D”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 – 9,00m
- b) szerokość pasa jezdni 5,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 5,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych –6,00m
 - dla zespołów projektowanych garaży – 3,00m

031KDKG – ul. Joselewicza nr 011199L kl. techn. „D”

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00m
- b) szerokość pasa jezdni 5,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 3,00m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych –6,00m

4) **drogi wewnętrzne KDW** - nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od linii rozgraniczającej drogi dla nowoprojektowanej zabudowy wynosi:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 4,00 m
- b) dla pozostałych budynków - 3,00 m.

032 KDW – droga wewnętrzna ul. Kościelna

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m –15,00 m
- b) szerokość pasa jezdni 6,00m
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – w liniach rozgraniczających ulicy wg rysunku planu

033 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00m –10,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m - 4,00m

034 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00m –12,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m - 5,00m

035 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00m –7,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m

036 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m –5,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,00m

037 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,50m

b) szerokość pasa jezdni 3,00m

038 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m

039 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m

040 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,50m – 4,00m

041 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,00m

042 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,000m – 9,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m

043 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,00m

044 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,50m

045 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,50m

046 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,000m – 17,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m – 15,0m

047 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,000m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m

048 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,50m

b) szerokość pasa jezdni 3,00m

049 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,00m

050 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m

051 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m- 5,00m

052 KDW

a) szerokość w liniach rozgraniczających 7,00m

b) szerokość pasa jezdni 3,50m

5) **komunikacja piesza KX** - nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od linii rozgraniczającej drogi dla nowoprojektowanej zabudowy wynosi:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 4,00 m

b) dla pozostałych budynków - 3,00 m.

053 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m- 5,00m

054 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00m

055 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,50m

056 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,00m

057 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00m – 10,00m

058 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,00m

059 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 2,00m

060 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 2,00m

061 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,00m

062 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00m – 15,00m

063 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 2,00m

064 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m – 5,00m

065 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m – 5,00m

066 KX

a) szerokość w liniach rozgraniczających 3,00m – 4,00m

2. 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 w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi
3. Dopuszcza się możliwość częściowej zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 844 z ul. Kilińskiego i części ul. 3Maja na ul. Prusa i częściowo ul. Partyzantów (podniesienie klasy ulic do klasy technicznej i użytkowej „G”)
4. Dopuszcza się możliwość urządzania parkingów i miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg.
5. Istniejące budynki mieszkalne i usługowe znajdujące się bliżej krawędzi jezdni niż określona planem nieprzekraczalna linia zabudowy, zachowuje się z możliwością remontów i nadbudowy. W przypadku wymiany budynku lub jego rozbudowy należy zachować określoną planem linię zabudowy.
6. Ustalenia w zakresie linii zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 10.

Tereny urządzeń komunikacji drogowej

1. Zachowuje się dotychczasowe tereny miejsc postojowych oraz przewiduje realizację:
 - 1) miejsc postojowych przy obiektach usługowych
 - 2) nowych obiektów garażowych na poszczególnych posesjach jako obiekty wbudowane lub wolnostojące
2. Należy zagwarantować ochronę wód i gleby poprzez:
 - 1) realizację urządzeń chroniących wody (separatory, oczyszczalniki)
 - 2) utworzenie pasa zieleni izolacyjnej chroniącej glebę i tereny mieszkalnictwa

§ 11.

Zasady i warunki zagospodarowania terenów otwartych według rodzajów przeznaczenia

1. Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolne:
 - 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
 - 3) wprowadza się obowiązek zachowania, rewaloryzacji i ochrony zieleni oraz zbiorowisk łągowych na skarpie i terasie zalewowej oraz odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych (wzdłuż doliny)
 2. Zakazuje się zadrzewiania pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi średnich i niskich napięć. Pod liniami należy pozostawić bez zadrzewienia pas o szerokości min. 9,30 m. W pozostawionym pasie dopuszcza się ewentualne zadrzewienie i zakrzewienie pod warunkiem utrzymania pod linią drzew i krzewów nie przekraczających 2,00 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,00m od słupa.

3. Tereny wód otwartych:

- 1) obejmuje się ochroną wody rzeki Huczwy wraz z małym zbiornikiem wodnym, wody kanału rzeki Huczwy
- 2) ochrona polega na:
 - a) utrzymaniu koryta rzeki i kanału w stanie naturalnym
 - b) zakazie usuwania zarośli i zadrzewień łągowych ze strefy brzegowej wód za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym
 - c) obowiązku kształtowania biologicznej odnowy koryta cieków – poza dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną, przy zachowaniu warunków określonych przepisami szczególnymi

4. Teren ogródków działkowych – zachowanie istniejącego użytkowania

§ 12.

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dla których ustala się:

- 1) utrzymanie terasy zalewowej jako głównej osi przyrodniczej miasta poprzez zachowanie użytkowania łąkowo - pastwiskowego
- 2) tereny osuwiskowe – w przypadku wymiany zabudowy lub lokalizacji nowych obiektów należy wykonać badania geotechniczne gruntu w celu określenia ewentualnego specjalistycznego fundamentowania obiektu budowlanego
- 3) w wyznaczonych na rysunku planu strefach zagrożenia powodzią i osuwiskowej obowiązują ograniczenia inwestowania na mocy przepisów szczególnych.
- 4) Linia zabudowy nie może wynosić mniej jak 10,00 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Huczwy i Kanału Ulgi.

§ 13.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – zabudowa istniejąca i nowo realizowana dla których plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 2) przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
 - a) usługi wbudowane w części parteru budynków mieszkalnych,
 - b) garaże istniejące i projektowane na działce jako jednorodny zespół garaży
 - c) wewnętrzne drogi dojazdowe, podjazdy i podejścia do budynków oraz miejsca parkingowe i chodniki niezbędne do obsługi zabudowy – nie wyznaczone na rysunku planu
 - d) otwarte urządzenia sportu i rekreacji oraz miejsca zabaw dla dzieci związane z przeznaczeniem podstawowym
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących układów zabudowy
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza warunków termoizolacji, a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów
 - c) dopuszcza się zmianę kolorystyki elewacji oraz zmianę konstrukcji i pokrycia dachów
 - d) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zaleca się zachowanie i uzupełnianie istniejących elementów zieleni wysokiej
- b) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki cieplnej preferowane stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów w celu eliminowania zanieczyszczeń powietrza
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg warunków zawartych w § 6
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się stosowanie tablic powiązanych z elewacją frontową w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
 - b) dopuszcza się ujednoczenie zagospodarowania placów przedwejściowych albo chodnika przed elewacją frontową, elementami małej architektury m.in. ławkami i murkami, oświetleniem oraz terenami do parkowania
 - c) zaleca się stosowanie jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku przebudowy budynku lub realizacji nowej zabudowy
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Warunkiem nadbudowy jest wykonanie ekspertyzy technicznej określającej możliwości konstrukcyjne budynku i jego fundamentowania
 - b) dla nowo realizowanych obiektów ustala się:
 - wysokość budynku do 5 kondygnacji nadziemnych- ostatnia w poddaszu użytkowym; wysokość do okapu lub gzymsu 12,00m
 - c) dachy wysokie o kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem doświetleń w formie lukarn i okien połaciowych,
 - d) wysokość nowoprojektowanych garaży 6,00m licząc od poziomu terenu do kalenicy
 - e) zaleca się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu i wskaźnika intensywności zabudowy działki w granicach 35-40%
- 8) nakazuje się zapewnienie jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny
- 9) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału działek na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzielenia dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00m lub ustanowienia służebności drogowej

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **MW+U** zabudowa istniejąca i nowo realizowana dla których plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych, jak i w obiektach wolnostojących
- 3) dla nowo realizowanej zabudowy ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynku do 5 kondygnacji nadziemnych – ostatnia w poddaszu użytkowym, wysokość do okapu lub gzymsu do 15,50m
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem doświetleń w formie lukarn i okien połaciowych
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 5% powierzchni terenu
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 50% powierzchni terenu
- 4) pozostałe ustalenia jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/tereny usług **MW/U** – zabudowa istniejąca i nowo realizowana dla których plan ustala:

1) równorzędne przeznaczenie podstawowe mogące się wzajemnie uzupełniać, aż do zastosowania tylko jednego ze wskazanych oznaczeń

2) obowiązują parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla zabudowy usługowej, przy zabudowie łączonej określone dla funkcji przeważającej

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – zabudowa istniejąca i nowo realizowana dla której ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne z wykorzystaniem nie więcej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynków lub odpowiednio w obrębie działki

b) budynki garażowe i gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym

c) zieleń ogrodów działkowych o charakterze izolacji akustycznej i optycznej, zieleń ozdobna z elementami małej architektury, ogrody warzywne

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

a) zachowanie istniejących układów zabudowy

b) dopuszcza się budowę nowych obiektów, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę i remont dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza warunków termoizolacji a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów

c) dopuszcza się zmianę kolorystyki elewacji oraz zmianę konstrukcji i pokrycia dachów

d) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym

e) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej

f) dopuszcza się remont lub wymianę na nowe obiekty istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptację dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej

g) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki cieplnej preferowane stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów w celu eliminowania zanieczyszczeń powietrza

b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg warunków zawartych w § 6

6) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

a) dla budynków mieszkalnych:

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

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

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika,

- wskaźnik intensywności zabudowy do 50% powierzchni działki

- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki

b) dla budynków gospodarczych na działce budownictwa jednorodzinnego:

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

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika.

c) zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń od strony placów, dróg i ulic. Maksymalna wysokość ogrodzenia 1.80m

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

8) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub 1,50m od granicy z zachowaniem przepisów określonych w warunkach technicznych i wymogów przeciwpożarowych.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług **MN+U** dla której ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług

2) dopuszcza się w obiekcie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzenia funkcji usługowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej, lub w budynku wolnostojącym

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

a) dla budynków mieszkalnych:

- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wysokość do okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniższym 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,

- wskaźnik intensywności zabudowy do 70% powierzchni działki

b) dla budynków usługowych na działce budownictwa jednorodzinnego:

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

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika

c) zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń od strony placów, dróg i ulic. Maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80m

4) pozostałe ustalenia jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/tereny usług **MN/U**

1) równorzędne przeznaczenie podstawowe mogące się wzajemnie uzupełniać, aż do zastosowania tylko jednego ze wskazanych oznaczeń

2) obowiązują parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy usługowej, przy zabudowie łączonej określone dla funkcji przeważającej

7. Tereny zabudowy usługowej **U /UA, UO, UK, UH/** - zabudowa istniejąca i nowo realizowana, dla której plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę usługową związaną z usługami publicznymi i komercyjnymi, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej

2) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) zachowuje się istniejące obiekty usługowe
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont istniejącej zabudowy dla dostosowania jej do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków
 - c) dopuszcza się zmianę kolorystyki elewacji oraz zmianę konstrukcji i pokrycia dachów
 - d) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - e) możliwość zmiany funkcji na inną nieuciążliwą
 - f) dopuszcza się budowę garaży o wysokości – 6,00m licząc od poziomu terenu do kalenicy
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu
 - b) dopuszcza się uporządkowanie gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania lub wprowadzenie alternatywnych źródeł energii
 - c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg warunków zawartych w § 6
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się stosowanie tablic informacyjnych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej
 - b) dopuszcza się zastosowanie indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki
 - c) dopuszcza się ujednoczenie zagospodarowania placów przedwejściowych lub chodnika przed elewacją frontową, elementami malej architektury, m.in. ławkami, murkami, oświetleniem oraz terenami do parkowania
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
 - a) wysokość budynków max. 9,00m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu
 - b) dachy płaskie, wielospadowe, jednospadowe o kącie nachylenia połąci do 45° , pokrycie dachów materiałami dopuszczonymi dla dachów o różnych spadkach
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni terenu działki lub terenu inwestycji
 - d) zapewnienie miejsc postojowych w ilości niezbędnej do zaspokojenia potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu lub programu użytkowego inwestycji w obrębie terenu lub użytkownika , przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:
 - budownictwo mieszkaniowe – 1 miejsce parkingowe/ 1 mieszkanie
 - handel - 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej
 - biura 4 miejsca parkingowe /100m² powierzchni użytkowej
 - gastronomia – 1 miejsce parkingowe na 8m² sali konsumpcyjnej
 - produkcja, bazy, składy – 1 miejsce parkingowe/100m² powierzchni użytkowej
- 8) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału działek na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzielenia dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00m lub ustanowienia służebności drogowej

9) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub 1,50m od granicy z zachowaniem przepisów określonych w warunkach technicznych i wymogów przeciwpożarowych

8. Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej **P/U** dla których plan ustala:

1) równorzędne przeznaczenie podstawowe mogące się wzajemnie uzupełniać, aż do zastosowania tylko jednego ze wskazanych oznaczeń

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie gruntów i obiektów

b) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków

c) dopuszcza się zmianę kolorystyki elewacji oraz zmianę konstrukcji i pokrycia dachów

d) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny

b) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki cieplnej preferowane stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów w celu eliminowania zanieczyszczeń powietrza

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się stosowanie tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do stropu I kondygnacji nadziemnej

b) dopuszcza się zastosowanie indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki

c) dopuszcza się ujednoczenie zagospodarowania placów przedwejściowych albo chodnika przed elewacją frontową elementami małej architektury

5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

a) utrzymanie istniejących gabarytów wysokościowych budynków przy ich ewentualnej rozbudowie

b) wysokość nowo projektowanych budynków max. 15,00m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu, do 4 kondygnacji nadziemnych

c) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni terenu działki lub terenu inwestycji

d) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu

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

Rozdział 3.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 14.

1. Jednostka A – „Centralna”

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ustala się:

A1MN, A2MN, A3MN, A9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na warunkach ustaleń ogólnych

3) działki położone są w terenach osuwiskowych - przy wymianie lub realizacji nowej zabudowy wymagane są badania geotechniczne gruntu określające sposób specjalistycznego fundamentowania obiektu budowlanego

A4NO – separator wód deszczowych - zachowanie

A5EE – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa – zachowanie

A6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów, wymiany na warunkach ustaleń ogólnych

A7MN+U, A13MN+U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy

2) remonty, wymiana zużytej technicznie zabudowy, realizacja nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej na zasadach ustaleń ogólnych

3) w obszarze 13MN+U znajdują się 2 budynki mieszkalne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

A8U – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy

2) remonty, wymiana, realizacja nowej zabudowy usługowej na warunkach ustaleń ogólnych

A10KS, A11KS – zespół garaży przy ul. Wodnej – zachowanie i realizacja nowej zabudowy garażowej o wysokości 6,00m licząc od poziomu terenu do kalenicy

A12ZP – zieleń urządzona na skarpie stabilizująca tereny osuwiskowe – wzmocnienie i stabilizacja skarpy.

A14MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /usługowej

1) zachowanie istniejącego obiektu wraz z zielenią towarzyszącą z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną i usługową

2) obiekt wpisany do rejestru zabytków –remont i rewaloryzacja na zasadach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków

A15ZP, A16ZP – zieleń urządzona

A17UK - teren usług kultury – kościół p.w. św. Stanisława Kostki- Sanktuarium M.B. Sokalskiej – obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków wraz z dzwonnica murowaną i cmentarzem przykościelnym z drzewostanem, w tym 7 pomników przyrody – jesiony wyniosłe

A18ZCz – cmentarz zamknięty – zachowanie. Możliwość lokalizacji parkingu wg wytycznych wojewódzkiego konserwatora zabytków

A19MN, A20MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

A21KS – zespół garaży – zachowanie

A22U - teren usług - dom rzemiosła – zachowanie istniejącego budynku z możliwością przebudowy i nadbudowy do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, ostatnia kondygnacja w poddaszu, dach wielospadowy. Lokalizacja nowych budynków do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.

A23ZD/ZZ – teren ogródków działkowych - tereny zalewowe

A24 MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1) zachowanie zespołu zabudowy – 4 budynków mieszkalnych o wysokości 2 i 3 kondygnacji nadziemnych wraz z zagospodarowaniem

2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy – 30% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej – 40%

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej/usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz realizacja nowej zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych

A26UA - teren usług administracji - Urząd Skarbowy i administracja spółdzielni mieszkaniowej Budowlani – zachowanie

A27MN+U, A28MN+U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na warunkach ustaleń ogólnych

2) wymiana zużytej technicznie zabudowy, realizacja nowej zabudowy mieszkalnej bądź usługowej na warunkach ustaleń ogólnych

A29U - teren usług - bank PKO – zachowanie istniejącego zainwestowania

A30MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej

1) zachowanie stanu istniejącego. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A31EE – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa – zachowanie

A32MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1) zachowanie 2 budynków mieszkalnych o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych wraz z zagospodarowaniem terenu

2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy – 35% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej – 15%

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A33UA - teren usług administracji - Urząd Gminy, Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna – zachowanie. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

A34EE – teren urządzeń – stacja transformatorowa – zachowanie

A35MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej

1) realizacja zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych

A36KS – parking – zachowanie

A37MW /U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej

1) zachowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach zespołu zabudowy o wysokości od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych oraz zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu

2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy dla całości obszaru - 50% i powierzchni biologicznie czynnej –10%

3) zachowanie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej

4) zachowanie usług z funkcją mieszkalną

5) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A38U –teren usług z funkcją mieszkalną - zachowanie

A39MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z usługami oraz lokalizacja nowej zabudowy na warunkach zawartych w ustaleniach ogólnych

2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy dla całości obszaru - 90% i powierzchni biologicznie czynnej min. 5%

A40MN/U , **A41MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na warunkach ustaleń ogólnych

2) wymiana lub realizacja nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej na warunkach ustaleń ogólnych

A42KS – projektowany parking

A43MW+U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze wraz z zagospodarowaniem, z dopuszczeniem remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy 50% i powierzchni biologicznie czynnej 20%

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A44U - teren usług – produkcja rzemieślnicza nieuciążliwa i handel – zachowanie. Możliwość rozszerzenia i zmiany funkcji usług o inne usługi jak: oświata, kultura, zdrowie. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

A45MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej

1) zachowanie istniejącego obiektu o funkcji mieszkalnictwa zbiorowego lub funkcji usługowej – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Możliwość rozszerzenia i zmiany funkcji usług o inne usługi jak: oświata, kultura, zdrowie.

2) utrzymaniem wskaźnika intensywności zabudowy 80% powierzchni działki. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

A46MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie budynku z przeznaczeniem na mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami

2) obiekt wpisany do rejestru zabytków - prace remontowe na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

A47UK – teren usług kultury- cerkiew prawosławna – obiekt wpisany do rejestru zabytków – zachowanie obiektu wraz z zagospodarowaniem

A48MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych z usługami wraz z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem remontów na warunkach ustaleń ogólnych

A49EC/EG – kotłownia gazowa – zachowanie

A50EE - teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa – zachowanie

A51MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie historycznego układu zabudowy rynku – „sutki” znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, z zachowaniem 7 segmentów w ich historycznym rozplanowaniu zarówno w obrysie zewnętrznym oraz głównej ulicy wzdłuż i ulic poprzecznych

2) rewaloryzacja zakłada:

a) uzupełnienie zachodniej pierzei w miejsce obecnej zabudowy usługowej parterowej

b) przywrócenie zespołowi kramów pierwotnych dachów wraz z lukarnami oraz jednorodnego rytmu otworów drzwiowych prowadzących do sklepów

c) przywrócenie i rekonstrukcja pierwotnych detali architektonicznych takich jak gzymsów wieńczących, archiwolt arkad, stolarki drzwi i okien, okratowań, rynien i rur spustowych, oświetlenia zewnętrznego, kolorystyki historycznej

d) zachowanie historycznych gabarytów wysokościowych obiektów od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, drobnych podziałów wewnętrznych na powierzchnie usługowo-handlowe oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych

A52KX/ZP, A53KX/ZP – tereny komunikacji pieszej z zielenią urządzoną obejmujące zachodnią i wschodnią część historycznego rynku – zachowanie pomnika z możliwością przeniesienia na inne miejsce

A54MW+U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze wraz z zagospodarowaniem

2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy 50% i powierzchni biologicznie czynnej 20%

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A55U - teren usług – projektowany budynek usługowy do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych

A56MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami wraz z zagospodarowaniem terenu. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

2) wskaźnik intensywności zabudowy - 80% powierzchni działki

A57U – teren usług - zachowanie budynku usługowego (handel, usługi rzemiosła, lokale biurowe) z możliwością przebudowy i realizacji wysokiego zadaszania z użytkowym poddaszem; przekształcenie zewnętrznej bryły w nawiązaniu do historycznej zabudowy. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A58MN/U, A60MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy na zasadach ustaleń ogólnych

2) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych

A59U - teren usług – zachowanie istniejących obiektów usługowych. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A61UH – teren usług handlu – zachowanie placu targowego z wydzielonym miejscem stałych straganów. Zalecana rewitalizacja placu targowego z możliwością stałego zadaszania powierzchni handlowej

A62UK - teren usług kultury - d. zespół klasztorny o.o. Dominikanów – wpis do rejestru zabytków ob. kościół parafialny p.w. św. Mikołaja, współczesny budynek plebani. Zachowanie obiektów wraz z zagospodarowaniem. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A63UO - teren usług oświaty – Liceum Ogólnokształcące w dawnym budynku klasztoru – wpis do rejestru zabytków – zachowanie. Projektowana realizacja hali sportowej z częścią dydaktyczną

A64 U - teren usług – zachowanie obiektu handlowego; budynki dawnych zajazdów miejskich – budynki znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków. Zachowanie istniejących usług z zakresu handlu, gastronomii oraz lokali biurowych i mieszkalnych. Rozbudowa istniejących obiektów oraz lokalizacja nowych nie wykazanych w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Pozostałe zasady na warunkach ustaleń ogólnych

A65MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie budynków wraz z zagospodarowaniem działek – obiekt wpisany do rejestru zabytków

2) zachowanie istniejącej funkcji usługowej w obszarze

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A66U – teren usług – obiekty handlowe – zachowanie ze wskazaniem przebudowy i realizacji wysokiego dachu, w celu nadania regionalnej formy architektonicznej zabudowy miejskiej. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

A67MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie istniejącego budynku- obiekt wpisany do rejestru zabytków

2) budynek wymaga kapitalnego remontu; przeznaczenie na funkcje mieszkalne i usługowe

A68MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej

1) zachowanie zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej z możliwością remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) wskaźnik intensywności zabudowy – 80% powierzchni działki

3) dopuszcza się w miejsce istniejącej parterowej zabudowy usługowej realizację budynku usługowego o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych – ostatnia usytuowana w poddaszu, z funkcją mieszkaniową

A69EE – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa - zachowanie

A70MN+U, A71MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany zużytej technicznie zabudowy, realizacja nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

A72MN/U, A73MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy na zasadach ustaleń ogólnych

2) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych

A74ZP, A76ZP – zieleń urządzona stabilizująca skarpe

A75ZN – zieleń niska

A77W – kanał rzeki Huczwy

A78ZP - zieleń urządzona

A79EE - teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa - zachowanie

2. Jednostka B – „Zachodnia”

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ustala się:

B1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych

2) możliwość wymiany zużytych technicznie obiektów na nowe murowane

3) realizacja nowej zabudowy lub wymiana na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych

4) w obrębie terenu wzdłuż rzeki Huczwy wyznacza się powierzchnię wolną od zabudowy jako zieleń urządzoną, w celu zachowania drożności korytarza ekologicznego

5) przy wymianie lub realizacji nowej zabudowy, z uwagi na położenie w terenach osuwiskowych wymagane są badania geotechniczne gruntu w celu określenia specjalistycznego fundamentowania obiektu budowlanego

6) 5 budynków mieszkalnych ujętych jest w gminnej ewidencji zabytków

B2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy obiektów na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych
- 2) możliwość wymiany zużytych technicznie obiektów na nowe murowane
- 3) realizacja nowej zabudowy lub wymiana na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych
- 4) przy wymianie lub realizacji nowej zabudowy, z uwagi na położenie w terenach osuwiskowych wymagane są badania geotechniczne gruntu w celu określenia specjalistycznego fundamentowania obiektu budowlanego

B3ZP, B4ZP – zieleń urządzona w celu zachowania drożności korytarza ekologicznego

B5ZN – zieleń nieurzządzona niska

B6NO, B7NO – przepompownie ścieków – zachowanie.

B8MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącego budynku o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych
- 2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy - 40% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej 30%

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) realizacja nowej zabudowy na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych
- 2) przy realizacji nowej zabudowy, z uwagi na położenie w terenach osuwiskowych wymagane są badania geotechniczne gruntu określające specjalistyczny sposób fundamentowania budynków

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B10U - teren usług – Miejska Służba Drogowa, Ośrodek Sportu i Rekreacji. Zachowanie istniejących obiektów wraz z zagospodarowaniem, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów na warunkach ustaleń ogólnych

B11ZN, B12ZP, B13ZP - tereny zieleni wzdłuż rzeki Huczwy, tereny zagrożone wodą 100-letnią

B14MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych

2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy do 40% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej min. 20%

3) zachowanie zagospodarowania terenu w zakresie dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, garaży, ciągów pieszych, zieleni towarzyszącej, terenów zabaw dla dzieci, małej architektury oraz oświetlenia

4) utrzymanie istniejącej funkcji usługowej w zabudowie mieszkaniowej

5) wskazana wymiana i przebudowa obiektów gospodarczych

6) możliwość lokalizacji w miarę potrzeb nowych zespołów garażowych z preferencją dla osób niepełnosprawnych

7) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B15MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, wymiany obiektów

2) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B16MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów przebudowy, rozbudowy, nadbudowy wymiany obiektów

2) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B17U – teren usług – wymiana istniejącego budynku drewnianego na murowany o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, ostatnia w poddaszu użytkowym, z utrzymaniem funkcji usługowej, w tym kancelarii notarialnej. Pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych.

B18U – teren usług – Bank Spółdzielczy – zachowanie. Pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych

B19UA – teren usług administracji - budynek Urzędu Miejskiego i Starostwa Powiatowego, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Sąd Rejonowy, zespół garaży – zachowanie wraz z zagospodarowaniem terenu. Pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych.

B20U – teren usług

1) zachowanie obiektu - Powszechny Zakład Ubezpieczeń z utrzymaniem funkcji mieszkalnej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) utrzymanie istniejących funkcji usługowych, usług publicznych, komercyjnych i funkcji mieszkalnej w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków /d. Syndykat rolniczy/. Remont i rewaloryzacja obiektu w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Rewaloryzacja terenu między budynkiem Syndykatu, a blokami w sąsiedztwie.

3) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych

B21EE – teren usług elektroenergetycznych – stacja transformatorowa – zachowanie

B22KS – projektowany parking

B23MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i lokalizacja nowych obiektów na warunkach ustaleń ogólnych

2) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

3) w obszarze znajduje się budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków

B24UA - teren usług administracji – zachowanie budynku Komendy Policji Państwowej wraz z zagospodarowaniem działki. Pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych.

B25MW, B27MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1) zachowanie zabudowy wielorodzinnej o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych

2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy do 60% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej min. 15%

3) wskazana przebudowa lub wymiana zabudowy gospodarczej

4) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B26MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, wymiany na zasadach ustaleń ogólnych

2) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B28UO - teren usług oświaty - przedszkole – zachowanie budynku wraz z zagospodarowaniem. Pozostałe zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych.

B29U - teren usług – ośrodek terapeutyczny – zajęciowy – zachowanie. Pozostałe zasady zagospodarowania jak w ustaleniach ogólnych

B30U - teren usług - zachowanie budynku wraz z funkcją mieszkalną i istniejącym zagospodarowaniem. Pozostałe zasady na warunkach ustaleń ogólnych

B31MW+U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

- 1) zachowanie istniejącego budynku wielorodzinnego o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze budynku
- 2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy 45-50% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej 15%
- 3) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu wraz z garażami z możliwością rozbudowy z preferencją dla osób niepełnosprawnych
- 4) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B32UA – teren usług administracji - Starostwo powiatowe – zachowanie. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

B33U – teren usług – bank PKO S.A – zachowanie obiektu wraz z funkcją mieszkalną. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B34MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej

- 1) zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, wymiany i lokalizacji nowych obiektów
- 2) pozostałe zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych

B35ZP - park miejski, zieleń parkowa urządzona, pomnik B. Prusa, sztalet miejski. Szczególnej ochronie i rewaloryzacji podlega zieleń

B36MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej

- 1) zachowanie istniejącego układu zabudowy –2 budynków mieszkalnych o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych i budynków garażowych
- 2) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy – 35% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej 25%
- 3) możliwość powiększenia w miarę potrzeb zabudowy garażowej
- 4) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B37MW+UK - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z dopuszczeniem usług

- 1) zachowanie obiektu zabytkowej plebani o funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego i budynku gospodarczego z możliwością dopuszczenia usług nieuciążliwych
- 2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy max. 25% powierzchni działki i min. 50% powierzchni biologicznie czynnej
- 3) projektowany budynek gospodarczy z funkcją usługową
- 4) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B38EE, B39EE - teren usług elektroenergetycznych –stacje transformatorowe –zachowanie

B40UK - teren usług kultury – dom kultury –zachowanie budynku wraz z zagospodarowaniem. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B41UK – teren usług kultury – zespół dworski Du Chateau – obiekt wpisany do rejestru zabytków. Zachowanie istniejącej funkcji muzealnej wraz z zagospodarowaniem i zielenią towarzyszącą w tym 5 pomników przyrody – jesiony wyniosłe.

B42U – teren usług – obiekt handlowy – zachowanie z możliwością rozbudowy. Pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych

B43UA - teren usług administracji – Urząd Miejski – zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontów i lokalizacji nowego budynku w południowo-wschodniej części nieruchomości. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

B44U - teren usług – zespół dworski Gołachowskich - obiekt wpisany do rejestru zabytków - zachowanie istniejącej funkcji usługowej – przychodnia lekarska, biuro notarialne. Konserwacja i renowacja obiektu w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków

B45MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością remontów i wymiany zabudowy
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków – pałac Kiesewetterów – możliwość remontu na zasadach ustaleń ogólnych w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
- 3) utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy do 50% powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej min. 20%
- 4) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B46MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej z możliwością jej remontów i wymiany
- 2) postulowana wymiana zabudowy w obecnym usytuowaniu jako zwartej pierzei ulicznej wzdłuż ul. 3Maja
- 3) zabudowa gospodarcza wskazana do przebudowy
- 4) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B47U - teren usług – Dom nauczyciela, biblioteka pedagogiczna, pomnik Staszica – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, pomnik bohaterów AK, BCH – zachowanie istniejących obiektów wraz z zagospodarowaniem. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B48 KS – zespół garaży – zachowanie

B49MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiana i lokalizacja nowej zabudowy na warunkach ustaleń ogólnych
- 2) teren położony jest w części w terenach zalewowych, a w części w terenach osuwiskowych – przy wymianie zabudowy wymagane są badania geotechniczne gruntu określające specjalistyczny sposób fundamentowania obiektu budowlanego

- 3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

B50ZP – zieleń urządzona stabilizująca skarpe

B51ZD/ZP, B52ZD/ZZ - ogrody działkowe – zakaz realizacji obiektów kubaturowych

B53ZP/ZZ - zieleń urządzona, tereny zagrożone powodzią wody 100 letniej

B54ZN/ZZ – zieleń nieurządzona – możliwość wykorzystania terenu na boiska treningowe bez zaplecza kubaturowego, wystawy plenerowe itp.

B55ZN – zieleń nieurządzona

B56W - wody kanału rzeki Huczwy

B57W – zbiornik wodny

B58ZN – zieleń nieurządzona

3. Jednostka C – „Wschodnia”

C1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów na warunkach ustaleń ogólnych
- 2) zakładana stopniowa wymiana zużytej technicznie zabudowy w celu podniesienia estetyki obszaru
- 3) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

4) część działek położona jest w terenach osuwiskowych - przy wymianie lub realizacji nowej zabudowy wymagane są badania geotechniczne gruntu określające sposób specjalistycznego fundamentowania obiektu budowlanego

5) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

C2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / usługowej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych

C3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów oraz lokalizacji nowej na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

2) zakładana wymiana zużytej technicznie zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

C4ZCz – teren dawnego cmentarza żydowskiego z pomnikiem martyrologii – ujęty w gminnej ewidencji zabytków – zachowanie.

C5U - teren usług – obiekt handlowy – zachowanie istniejącego budynku z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy do wysokości 3 kondygnacji lub wymiana. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

C6MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy

2) remonty, wymiana technicznie zużytej zabudowy, realizacja nowej zabudowy mieszkalnej bądź usługowej na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

C7U+EC – teren usług – zachowanie istniejącego budynku Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z lokalną kotłownią. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

C8MW+U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze wraz z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy -45% i powierzchni biologicznie czynnej - 20%

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

C9EE, C15EE – tereny elektroenergetyki – stacje transformatorowe – zachowanie

C10MN+U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy

2) remonty, wymiana technicznie zużytej zabudowy, realizacja nowej zabudowy mieszkalnej bądź usługowej na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

C11P/U/KS - teren bazy Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej ze stacją auto-gaz. Możliwość lokalizacji targowiska miejskiego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

C12MN, C13MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów na warunkach ustaleń ogólnych

2) zakładana stopniowa wymiana zużytej technicznie zabudowy w celu podniesienia estetyki obszaru

3) przy wymianie lub realizacji nowej zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w zapisie ogólnym
4) część działek położona jest w terenach osuwiskowych - przy wymianie lub realizacji nowej zabudowy wymagane są badania geotechniczne gruntu określające sposób specjalistycznego fundamentowania obiektu budowlanego

5) w obszarze znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - konserwacja i rewaloryzacja na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków

C14NO, C24NO – przepompownie ścieków –zachowanie

C16ZN/R – zieleń nieurządzona, tereny rolne

C17ZP, C18ZP, C19ZP - zieleń stabilizująca skarpe

C20ZN/ZZ, C21ZN/ZZ – tereny łąk, tereny zalewowe

C22ZN - zieleń nieurządzona

C23NO - separator wód deszczowych

4. Jednostka D – „Południowa”

D1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów, wymiany, lokalizacji nowych budynków

2) zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych

3) budynki dawnej elektrowni i dawnego magistratu ujęte w gminnej ewidencji zabytków

D2MN, D3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów zgodnie z ustaleniami ogólnymi

2) zakładana stopniowa wymiana zużytej technicznie zabudowy w celu podniesienia estetyki obszaru

3) wymiana, lokalizacja nowych budynków na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych

4) w obszarze D2MN 2 budynki mieszkalne murowane ujęte w gminnej ewidencji zabytków

D4U - teren usług – zachowanie obiektu gastronomiczno-hotelowego „Kasieńka” i budynku salonu gier. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

D5MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany i lokalizacji nowej

2) pozostałe zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych

D6MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów na zasadach ustaleń ogólnych

2) zakładana stopniowa wymiana zużytej technicznie zabudowy w celu podniesienia estetyki obszaru

3) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych

4) w obszarze znajduje się budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków

D7MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiana i lokalizacja nowych budynków

2) zasady zagospodarowania na warunkach ustaleń ogólnych

D8MN+U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej w dobrym stanie technicznym, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów zgodnie z ustaleniami ogólnymi

2) zakładana stopniowa wymiana zużytej technicznie zabudowy w celu podniesienia estetyki obszaru

3) wymiana lub realizacja nowej zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych

4) w obrębie terenu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków- konserwacja i rewaloryzacja na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków

D9MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany lub lokalizacji nowej

2) zasady zagospodarowania na zasadach ustaleń ogólnych

3) budynek murowany d. szpital ujęty w gminnej ewidencji zabytków

D10U - tereny usług – zachowanie obiektu usługowego z istniejącymi funkcjami. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

D11EE, D12EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe – zachowanie

D13MN+U, D17MN+U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy

2) remonty, wymiana zużytej technicznie zabudowy, realizacja nowej zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

D14UK - kościół ewangelicki – zachowanie obiektu wraz z zagospodarowaniem

D15 NO – przepompownia ścieków – zachowanie

D16MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/usługowej. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.

D18 ZP/U – teren zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji usług

D19ZP, D20ZP, D21ZP, D22ZP – zieleń urządzona stabilizująca skarpe

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 15.

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 przedmiotowym planem w wysokości - 30 %

§ 16.

1. W obszarze objętym opracowaniem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście” miasta Hrubieszowa przyjętego uchwałą Nr XI/104/03 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 18 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 142 z 01.10.1003 r. poz. 3100) oraz zmiany przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Hrubieszowie:

1) nr XXII(268)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 20 z 05.07.1996 r. poz. 111/,

2) nr XXII(269)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 20 z 05.07.1996 r. poz. 112/,

3) nr XXII(272)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 20 z 05.07.1996 r. poz. 113/,

- 4) nr XXII(274)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 20 z 05.07.1996 r. poz. 114/,
- 5) nr XXII(278)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 20 z 05.07.1996 r. poz. 115/,
- 6) nr XXII(280)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 20 z 05.07.1996 r. poz. 116/,
- 7) nr XXII(266)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz.128/,
- 8) nr XXII(267)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz.129/,
- 9) nr XXII(270)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 130/,
- 10) nr XXII(271)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 131/,
- 11) nr XXII(275)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 133/,
- 12) nr XXII(276)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 134/,
- 13) nr XXII(277)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 135/,
- 14) nr XXII(279)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 136/,
- 15) nr XXII(281)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 137/,
- 16) nr XXII(282)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 138/,
- 17) nr XXII(283)96 z dnia 30.05.1996 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 22 z 02.08.1996 r. poz. 139/,
- 18) nr XXII (330) 96 z dnia 22.11.1996r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 4 z 20.01.1997r. poz. 10/,
- 19) nr XXII(331)96 z dnia 22.11.1996 r./Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 4 z 20.01.1997 r. poz.11/,
- 20) nr XXXIX(452)97 z dnia 20.11.1997 r. /Dz. Urz. Woj. Zamoj. nr 37 z 31.12.1997 r. poz. 196/,
- 21) nr IV(24)98 z dnia 29.12.1998 r./Dz. Urz. Woj. Lub nr 8 z 29.03.1999 r. poz. 90/,
- 22) nr XIV(160)99 z dnia 30.11.1999 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. nr 4 z 21.02.2000 r. poz. 74/,
- 23) nr XIV(112)03 z dnia 29.09.2003 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 165 z 29.10.2003 r. poz. 3374/,
- 24) nr XIV(128)03 z dnia 20.10.2003 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 186 z 28.11.2003 r. poz. 3647/,
- 25) nr XXIV(226)04 z dnia 16.07.2004 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 167 z 15.09.2004 r. poz. 2370/,
- 26) nr XL(409)05 z dnia 28.11.2005 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 9 z 26.01.2006 r. poz. 160/,
- 27) nr XX(188)08 z dnia 22.04.2008 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 69 z 10.06.2008 r. poz. 2028/,
- 28) nr XXIII(224)08 z dnia 16.06.2008 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 91 z 08.08.2008 r. poz. 2391/,
- 29) nr XXIV(232)08 z dnia 20.08.2008 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 109 z 25.09.2008 r. poz. 2680/,
- 30) nr XXIX(290)08 z dnia 30.12.2008 r. /Dz. U. Woj. Lub. nr 23 z 25.02.2009 r. poz. 725/,

§ 17.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Eugeniusz Paczała

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/98/2011
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 września 2011 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 1

PROPOZYCJA SPOSOBU REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UZBROJENIA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 nakłada na samorządy obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w szczególności 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 zbiorowych potrzeb wspólnoty na obszarze Śródmieścia Hrubieszowa, zawarte są w ustaleniach szczegółowych Planu w zakresie wykorzystania infrastruktury technicznej i komunalnej istniejącej na przedmiotowym terenie.

Teren objęty ustaleniami planu, obejmuje najstarszą część miasta Hrubieszowa, wpisaną do rejestru zabytków, jako układ urbanistyczny, posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną, uzbrojony jest w sieć ciepłowniczą, energetyczną, wodociagową, kanalizacji sanitarnej i słabo rozwiniętą sieć kanalizacji deszczowej. Posiada sieć gazową i sieć dróg publicznych zapewniających dostęp do poszczególnych nieruchomości. Zachodzi potrzeba modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń w celu realizacji potrzeb właścicieli nieruchomości i inwestorów.

I. 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.

II. PROPONOWANY SPOSÓB REALIZACJI USTALEŃ PLANU W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

1. **Zaopatrzenie w wodę** następowało 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. Celowa jest modernizacja i przebudowa sieci wod.-kan. w celu poprawy jakości wody do celów spożywczych.
2. **Gospodarka ściekowa:**

A. Kanalizacja sanitarna - realizacja ustaleń planu poprzez wykorzystanie już istniejących urządzeń kanalizacyjnych i ich rozbudowie wg potrzeb inwestorów w oparciu o warunki techniczne wydawane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji PGKiM Hrubieszów.

B. Kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych z ulic i placów do istniejącej słabo rozwiniętej kanalizacji deszczowej. Systematyczne wyposażanie ulic i placów w kanały deszczowe z obowiązkiem instalowania urządzeń do podczyszczania ścieków wprowadzanych do rzeki Huczwy i Kanału Ulgi. Do czasu pokrycia całego terenu śródmieścia kanałami deszczowymi naturalnym odbiornikiem wód opadowych z dachów i placów będą tereny nieutwardzone.

3. **Gospodarka odpadami stałymi** oparta będzie na gromadzeniu odpadów stałych w szczelnych pojemnikach wywożonych okresowo na składowisko odpadów. Celowe jest wyposażanie nieruchomości w pojemniki do selektywnej zbiorki odpadów.
4. **Zaopatrzenie w ciepło** nastąpi indywidualnie z kotłowni lokalnych zlokalizowanych w poszczególnych budynkach, zasilanych paliwem stałym, ciekłym lub gazowym oraz z miejskiego systemu ciepłowniczego przy założeniu jego rozbudowy.
5. **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. Rozbudową sieci gazowej na terenie miasta Hrubieszowa zajmuje się Karpacka Spółka Gazowa, która w miarę zapotrzebowania rozbudowuje istniejące na Śródmieściu sieci i urządzenia gazowe.
6. **Doprowadzenie 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.
7. **Telekomunikacja** wykorzystanie i rozbudowa już istniejącej sieci telekomunikacyjnej wg warunków ustalanych przez operatorów sieci, zgodnie z potrzebami mieszkańców.
8. **Inwestycje drogowe** budowa i modernizacja dróg wewnętrznych i parkingów następowała będzie w miarę potrzeb inwestorów z włączeniem się do już istniejących dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Eugeniusz Paczała

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Hrubieszowa wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca 2011 roku do 14 lipca 2011 roku które można było składać w terminie do dnia 28 lipca 2011 roku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) stwierdza się, że niżej wymienione uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Hrubieszowa zostały **rozpatrzone i uwzględnione**:

Uwagi wniesione przez:

1. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) wniesioną pismem z dnia 15.07.2011 roku dotyczącą rozszerzenia zapisu ustaleń planu dla symbolu planu **A45 MW/U** o możliwość lokalizacji usług z zakresu usług publicznych w tym przedszkole, żłobek, usługi oświaty, nauki. Zapisy planu zawarte w § 14 ust. 1 symbol **A45 MW/U** zostały uzupełnione o zapis *Możliwość rozszerzenia i zmiany funkcji usług o inne usługi jak: oświata, kultura, zdrowie.*
2. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) wniesioną pismem z dnia 25.07.2011 roku dotyczącą możliwości lokalizacji usług oświaty, usługi opiekuńcze i medyczne przy symbolu **A44U**. Zapisy planu zawarte w § 14 ust. 1 symbol **A44U** zostały uzupełnione o zapis: *Możliwość rozszerzenia i zmiany funkcji usług o inne usługi jak: oświata, kultura, zdrowie.*
3. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę), wniesioną pismem z dnia 26.07.2011 roku dotyczącą zmiany linii zabudowy od ul. Targowej dla lokalizacji ewentualnego nowego budynku na działce nr 338/11 jak najbliższej granic działki.

Na rysunku planu została zmniejszona linia zabudowy od strony wschodniej gdyż nie będzie to miało wpływu na parametry techniczne zabudowy w stosunku do ul. Targowej i Ludnej. Ponadto zapisy planu zawarte w § 9 ust. 2 dopuszczają 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 w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Plan nie wskazuje szczegółowej lokalizacji projektowanych obiektów na poszczególnych nieruchomościach. Rozstrzygnięte zostanie to na etapie uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na co umożliwiają zapisy planu zawarte w § 13 ust. 7 pkt 9 o brzmieniu: *w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub 1,50m od granicy z zachowaniem przepisów określonych w warunkach technicznych i wymogów przeciwpożarowych.*

4. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) wniesionych pismem z dnia 28.07.2011 roku dotyczących:

- zmiany przeznaczenia symbolu plany **D16MN+U** na **D16MN/U**
- wprowadzenia linii zabudowy działki w odległości 6-ciu metrów (lub możliwie jak najbliższej) od krawędzi jezdni ul. Piłsudskiego.
- możliwości budowy na wschodniej i zachodniej granicy działki

W planie został zmieniony symbol z **D16MN+U** na **D16MN/U** i linia zabudowy na rysunku została dostosowana do zapisów ustaleń planu dla ul. Piłsudskiego która przewidywała linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych 6,00 m. Zapisy ustaleń ogólnych zawartych w § 13 ust. 7 zostały rozszerzone o zapis „*w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub 1,50m od granicy z zachowaniem przepisów określonych w warunkach technicznych i wymogów przeciwpożarowych*”.

5. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) wniesioną pismem z dnia 27 lipca 2011 roku dotyczącą wyjaśnienia, czy zapisy zawarte w § 12 dotyczące strefy zagrożonej powodzią i osuwiskową - dotyczą linii zabudowy 10 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Huczwy i Kanału Ulgi.

Pismem znak: AG.7322/12/09/10/11 z dnia 5 sierpnia 2011 roku (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) udzielono odpowiedzi że nieruchomość oznaczona Nr działki 420 położona przy ul. Staszica 12 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Hrubieszowa zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem A 65 MN/U. Na rysunku planu wrysowane są linie zabudowy od strony ulicy Staszica i od strony Kanału Ulgi. Rysunek planu jest wiążący przy realizacji planowanej inwestycji.

6. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) z dnia 28.07.2011 roku dotyczącą rozszerzenia zapisu ustaleń planu dla nieruchomości oznaczonej Nr ewid. 316/3, 317/1 położonej przy ul. Kruczej 20 w Hrubieszowie o dodatkową funkcję obejmującą zlokalizowanie na terenie bazy PGKiM targowiska miejskiego, z możliwością budowy obiektów towarzyszących takich jak: stragany do sprzedaży produktów rolno – spożywczych, zadaszonych hal targowych, pomieszczeń higieniczno – sanitarnych, parkingu i innych obiektów służących obsłudze targowiska.

Zapisy planu zawarte w § 14 ust. 1 symbol **C11P/U/KS** zostały uzupełnione o zapis: *Możliwość lokalizacji targowiska miejskiego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.*

oraz nie uwzględnione uwagi wniesione przez:

1. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) wniesionych pisma z dnia 28.07.2011 roku dotyczące:

- *zmiany powierzchni zabudowy działki do 75%*

- *zezwoleń na wykonanie wjazdu na działkę na całej szerokości od strony ul. Piłsudskiego*

- *zezwoleń na przeniesienie istniejącej kanalizacji deszczowej biegnącej z ul. Piłsudskiego poza granice działki od strony wschodniej np. obok lub pod tzw. chodnik, jeżeli nie będzie to możliwe to przeniesienie jej jak najdalej od granicy działki*

Ad. 1. Ustalenia projektu planu dla usług zawierają zapisy dopuszczające zabudowę działki do 70% powierzchni terenu.

Ad. 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Hrubieszowa nie wskazuje zjazdów z nieruchomości na drogi publiczne lub wewnętrzne. Miejsce lokalizacji zjazdu zostanie rozstrzygnięte na etapie sporządzania projektu budowlanego i projektu zagospodarowania nieruchomości wg warunków zarządcy drogi.

Ad. 3. Projekt planu nie zawiera zapisów dotyczących wyrażenia zgody na przeniesienie istniejących uzbrojeń terenu. Sposób i miejsce przebudowy ewentualnych kolizji będzie rozstrzygane na etapie sporządzania projektu budowlanego i projektu zagospodarowania nieruchomości.

Stosownie do art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) Burmistrz Miasta Hrubieszowa rozpatrzył w/w wnioski Zarządzeniami Nr 127/2011 dnia 16 sierpnia 2011 roku i Nr 129 z dnia 18 sierpnia 2011 roku w sposób przedstawiony powyżej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Eugeniusz Paczała