DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 sierpnia 2020 r.

Poz. 4055

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 03.08.2020 14:16:28

UCHWAŁA NR XXI/144/2020
RADY GMINY HRUBIESZÓW

z dnia 15 lipca 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.), w związku z uchwałami: Nr XLII/230/2018 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 29 sierpnia 2018r i Nr XLIII/237/2018 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 28 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rada Gminy ustala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów" przyjętego uchwałą Nr XXII/181/2001 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 30 kwietnia 2001r z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów, przyjętego uchwałą Nr XII/84/2004 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 29 maja 2004r zwaną dalej „planem"

2. Plan obejmuje:

1) lokalizację usług turystyki w miejscowości Czumów w obrębie działki nr ewid. 195/1;

2) lokalizację zabudowy usługowej w miejscowości Stefankowice w obrębie działek nr ewid. 108/11, 108/12, 108/13 i 108/14;

3) lokalizację zabudowy usługowo- przemysłowej w miejscowości Teptiuków w obrębie działki nr 31.

3. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki graficzne od Nr 1 do Nr 3 do niniejszej uchwały;

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

1) załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;

2) załącznik nr 5 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ustalenia przyjęte w planie:

1) ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 obejmują:

a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

b) zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;

d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

f) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

g) ustalenia dotyczące modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego;

2) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdz. 3;

3) ustalenia końcowe stanowią Rozdział 4.

2. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

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

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako przeznaczenie główne na danym terenie;

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

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne;

6) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć **nieprzekraczalną** lokalizację zabudowy kubaturowej, fasady budynków, której nie może przekroczyć żadne ze stałych części budynku, z wyłączeniem okapu dachu, gzymsów, daszków nad wejściami, balkonów i schodów zewnętrznych;

7) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć niewyznaczoną lub wyznaczoną na rysunku planu drogę niepubliczną, o której mowa w przepisach odrębnych;

8) **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;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych z wykluczeniem usług uciążliwych;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, nieoddziaływującą zawsze lub potencjalnie znacząco na środowisko na postawie przepisów odrębnych;

11) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w części tekstowej planu odnoszą się odpowiednio do rysunku planu i obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczając tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) tereny o określonym sposobie zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu: UT – teren zabudowy usługowej turystyki; U - teren zabudowy usługowej; U, P – teren zabudowy usługowej i zabudowy przemysłowej.

Rozdział 2.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;

2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów budowlanych do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;

3) ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w terenach objętych opracowaniem obejmują:

a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie

z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

b) linie zabudowy nieprzekraczalne;

c) ograniczenia w zainwestowaniu zabudową – przez ustalenie maksymalnych i minimalnych wskaźników zabudowy oraz ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru;

d) dopuszczenie sytuowania budynków ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

4) tereny w granicach opracowania nie są objęte gminnym programem rewitalizacji; na obszarze Gminy Hrubieszów nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Do obszarów ochrony prawnej należą:

1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 060003 „Dolina Środkowego Bugu” i Obszar Natura 2000 „Zachodniowołyńska Dolina Bugu PLH060035”, w których planowana jest realizacja usług turystyki w miejscowości Czumów. W granicach obszaru Natura 2000 obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogarszać stan gatunków roślin i zwierząt a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz pogorszyć integralność tego obszaru lub jego powiązania z innymi obszarami;

2) Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu w którym planowana jest realizacja usług turystyki w miejscowości Czumów. W granicach obszaru obowiązuje eliminacja i ograniczenie źródeł zagrożeń zwłaszcza wód i gleb oraz szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi.

2. Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) oraz w zasięgu obszaru dorzecza środkowej Wisły w odniesieniu do Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW2000121. Ustala się wymóg ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych.

3. W celu ochrony wód podziemnych ustala się:

1) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, przepompowni ścieków, uszczelnieniu zbiorników bezodpływowych (szamb);

2) podczyszczanie wód opadowych z parkingów i powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi lub do wód powierzchniowych.

4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenu oznaczonego symbolem UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) tereny zabudowy usługowej nie zaliczają się do terenów chronionych przed hałasem.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny oraz najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

6. W planie nie uwzględniono ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, ponieważ trwają prace przy jego opracowywaniu i do czasu uchwalenia dokumentu przez Sejmik Województwa Lubelskiego nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych.

7. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:

1) zachowanie tożsamości krajobrazowej obszaru, poprzez kształtowanie nowej zabudowy w zakresie zachowania skali i gabarytów zabudowy wpisującej się bezkolizyjnie w charakter zabudowy istniejącej w obrębie terenu inwestycyjnego oraz w najbliższym otoczeniu;

2) maksymalne wysokości projektowanej zabudowy;

3) maksymalne, nieprzekraczalne powierzchnie zabudowy.

8. W oparciu o przepisy odrębne wprowadza się zakaz:

1) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych zgodnie ze standardami określonymi w przepisach odrębnych;

2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych;

3) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenów objętych planem występują obiekty chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) w obrębie działki nr ewid. 195/1 położonej w miejscowości Czumów usytuowane jest stanowisko archeologiczne nr 15A (obszar AZP nr 87- 95/17) ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2) we wschodniej części działek nr ewid. 108/11, 108/12, 108/13 108/14 położonych w miejscowości Stefankowice usytuowane jest stanowisko archeologiczne nr 15 (obszar AZP nr 84- 93/195) ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Wszelkie prace ziemne w obszarze stanowisk muszą być realizowane pod nadzorem archeologicznym, pełnionym przez uprawnionego archeologa, po uzyskaniu pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed rozpoczęciem robót ziemnych.

3. W obrębie działki nr ewid. 31 położonej w miejscowości Teptiuków obowiązuje:

1) ochrona przypadkowych odkryć, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (osadowe i grobowe obiekty ziemne, fragmenty pradziejowych naczyń glinianych, narzędzia krzemienne i kamienne, ozdoby pradziejowe wykonane z bursztynu, szkła i metali szlachetnych) wstrzymanie prac ziemnych w miejscu odkrycia i bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W obszarach objętych planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Zasady i warunki scalania i działu nieruchomości. Dla terenów objętych planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Tereny objęte planem położone są poza zasięgiem obszarów zagrożonych powodzią oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

2. W omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) z istniejącej sieci wodociągowej opartej na poborze wody z ujęcia komunalnego poprzez rozbudowę układu przesyłowego;

2) urządzenia wodociągowe powinny zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych:

1) kanalizacja sanitarna

a) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne z okresowym ich usuwaniem;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) powierzchniowe na tereny nieutwardzone będące naturalnym odbiornikiem wód opadowych w obrębie własnej działki;

b) z powierzchni utwardzonych i innych powierzchni o nawierzchni trwałej, narażonych na zanieczyszczenia ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne po wstępnej segregacji w miejscach ich powstawania gromadzone w kontenerach i regularnie wywożone na składowisko odpadów;

2) odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne - gromadzone i utylizowane zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem gospodarki odpadami.

4. Zaopatrzenie w ciepło (ogrzewanie, ciepła woda)

1) z indywidualnych systemów grzewczych, w tym z wykorzystaniem czystych nośników energii (pompy ciepła, kolektory słoneczne).

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) docelowo gazyfikacja terenu nastąpi w ramach rozbudowy istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 1,0 m, z zakazem wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących sieci elektroenergetycznych poprzez ich modernizację i rozbudowę w zależności od potrzeb;

2) dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwej eksploatacji linii ustala się strefę wolną od zabudowy:

a) dla linii napowietrznych powyżej 1 kV do 30 kV- pas 12,00m (po 6,0 m od osi linii);

b) dla linii napowietrznych do 1 KV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii);

c) dla linii kablowych do 1kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);

3) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych Sn/nn wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;

4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

7. Telekomunikacja – pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne, w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej .

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **UT** w obrębie działki nr ewid. 195/1 położonej w miejscowości Czumów - załącznik nr 1 i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (kempingi, pola biwakowe stanowiska pod namioty, dla samochodów z przyczepami i campobusów, domki letniskowe);

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynek recepcji z pomieszczeniami socjalnymi i urządzeniami sanitarnymi;

b) stanowiska parkingowe;

c) stanowisko na ognisko lub grill;

d) drogi dojazdowe, ciągi piesze;

e) obiekty malej architektury.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

1) przy zagospodarowaniu działki należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:

a) wskaźnik zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki;

b) powierzchnia biologicznie czynna min. 60 % powierzchni działki;

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,2;

2) ustala się następujące parametry dla zabudowy kubaturowej:

a) wysokość -1 kondygnacja nadziemna, wysokość do kalenicy 7,0 m od poziomu terenu;

b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45^0 .

3. Obsługa komunikacyjna terenu – dostępność z drogi gminnej nr 011132L poprzez drogę wewnętrzną KDW; ustala się linię zabudowy - 8,0 od linii rozgraniczającej drogi.

4. Wyznacza się do 15 miejsc do parkowania pojazdów przy budynku recepcji, w tym 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy handlowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U w obrębie działek o nr ewid. 108/11, 108/12, 108/13, 108/14 położonych w miejscowości Stefankowice – załącznik nr 2 i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowę budynkami usługowymi z zakresu handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości oraz usług służących zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa i indywidualnych odbiorców;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy, dojścia piesze;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) budynki gospodarcze i garażowe;

d) obiekty małej architektury.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy nadbudowy, remontu istniejących obiektów budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części oraz budowy nowych na zasadach określonych w ust. 3 pkt 1 i pkt 2;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) przy zagospodarowywaniu działek należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 % powierzchni działki;

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

2) ustala się następujące parametry zabudowy:

a) dla budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – trzy;
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu -12,0m;
- geometria dachów – dachy płaskie; dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci do 45^0;

b) dla budynków gospodarczych i garażowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – jedna;
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy – 10,0 m;
- geometria dachów - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45^0; dopuszcza się dachy płaskie.

4. Obsługa komunikacyjna terenu – dostępność z drogi powiatowej KD KP 1855 L; ustala się linię zabudowy - 8,0 m od krawędzi jezdni. Lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działki, w tym:

- dla handlu i usług - 1miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług;
- wyznacza się 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Zachowanie strefy wolnej od zabudowy od linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów i składów oznaczony na rysunku planu symbolem U, P w obrębie działki nr ewid. 31 położonej w Teptiukowie – załącznik nr 3 i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren usług skoncentrowanych, magazynów i składów oraz działalności produkcyjno – technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i garażowe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) dojazdy, dojścia piesze.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy nadbudowy, remontu istniejących obiektów budowlanych oraz zmianą sposobu użytkowania obiektów lub ich części oraz budowy nowych na zasadach określonych w ust.3 pkt1 i pkt 2

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) przy zagospodarowywaniu działki należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 % powierzchni działki;

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

2) ustala się następujące parametry zabudowy:

a) dla budynków produkcyjnych :

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – trzy;
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu -12,0 m;

b) dla budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – trzy;
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy nieprzekraczająca 12,0 m;

c) dla budynków gospodarczych i garażowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie;
- maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy nieprzekraczająca 10,0 m;

d) geometria dachów:

- dla budynków produkcyjnych i usługowych - dachy płaskie; dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45^0;
- dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45^0; dopuszcza się dachy płaskie.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej KDW ; ustala się linię zabudowy - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi. Lokalizacja miejsc parkingowych w obrębie inwestycji:

- dla obiektów produkcyjnych, magazynów i składów 4 miejsca na 10 zatrudnionych;
- dla hurtowni minimum 1 miejsce na 100m^2 powierzchni użytkowej;
- wyznacza się 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 16. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianami planu w wysokości:

- dla terenów usługowych 20%
- dla terenów usługowo-przemysłowych 2 %

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hrubieszów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

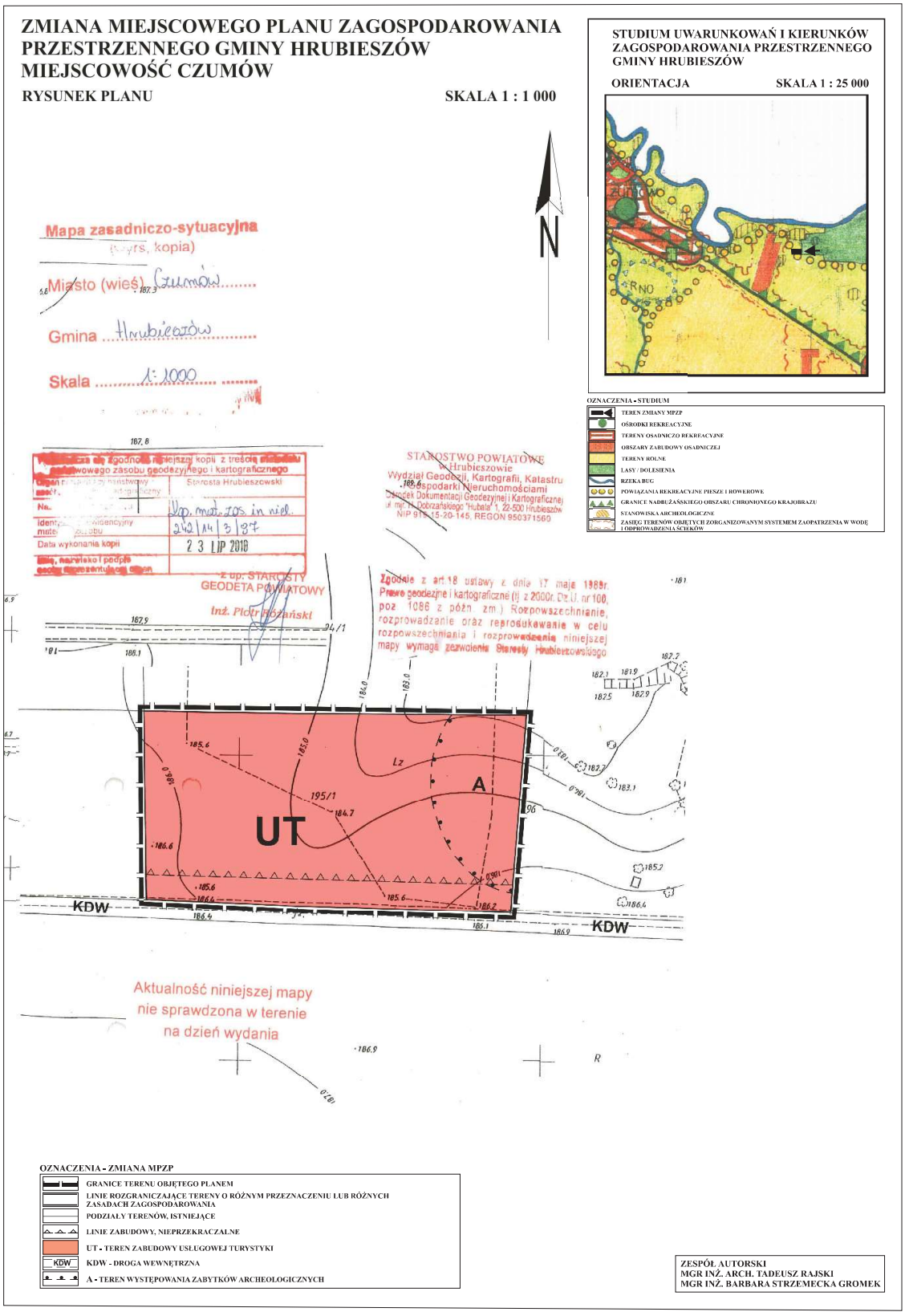
Przewodnicząca Rady Gminy
Hrubieszów

Aneta Dąbrowska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/144/2020
Rady Gminy Hrubieszów
z dnia 15 lipca 2020 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HRUBIESZÓW MIEJSCOWOŚĆ CZUMÓW

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1 000**



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HRUBIESZÓW

ORIENTACJA **SKALA 1 : 25 000**

OZNACZENIA - STUDIUM

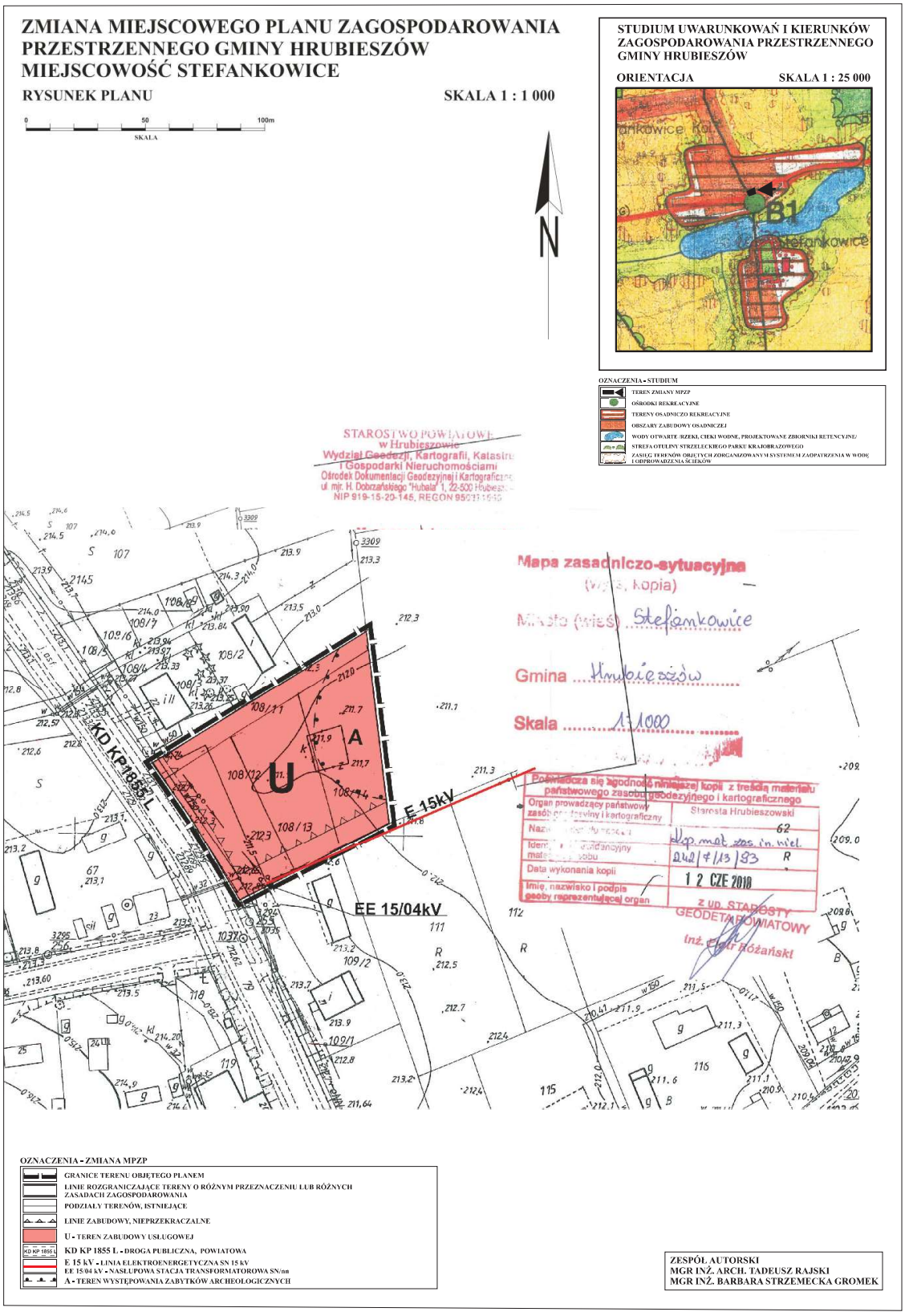
- TEREN ZMIANY MPZP
- OŚRODKI REKREACYJNE
- TERENY OSADNICZO REKREACYJNE
- OBSZARY ZABUDOWY OSADNICZEJ
- TERENY ROLNE
- LASY / DOLESIENIA
- RZEKA BUG
- POWIĄZANIA REKREACYJNE PIESZE I ROWEROWE
- GRANICE NADBUŻAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ZASIĘG TERENÓW OBJĘTYCH ZORGANIZOWANYM SYSTEMEM ZAOPATRZENIA W WODĘ I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

OZNACZENIA - ZMIANA MPZP

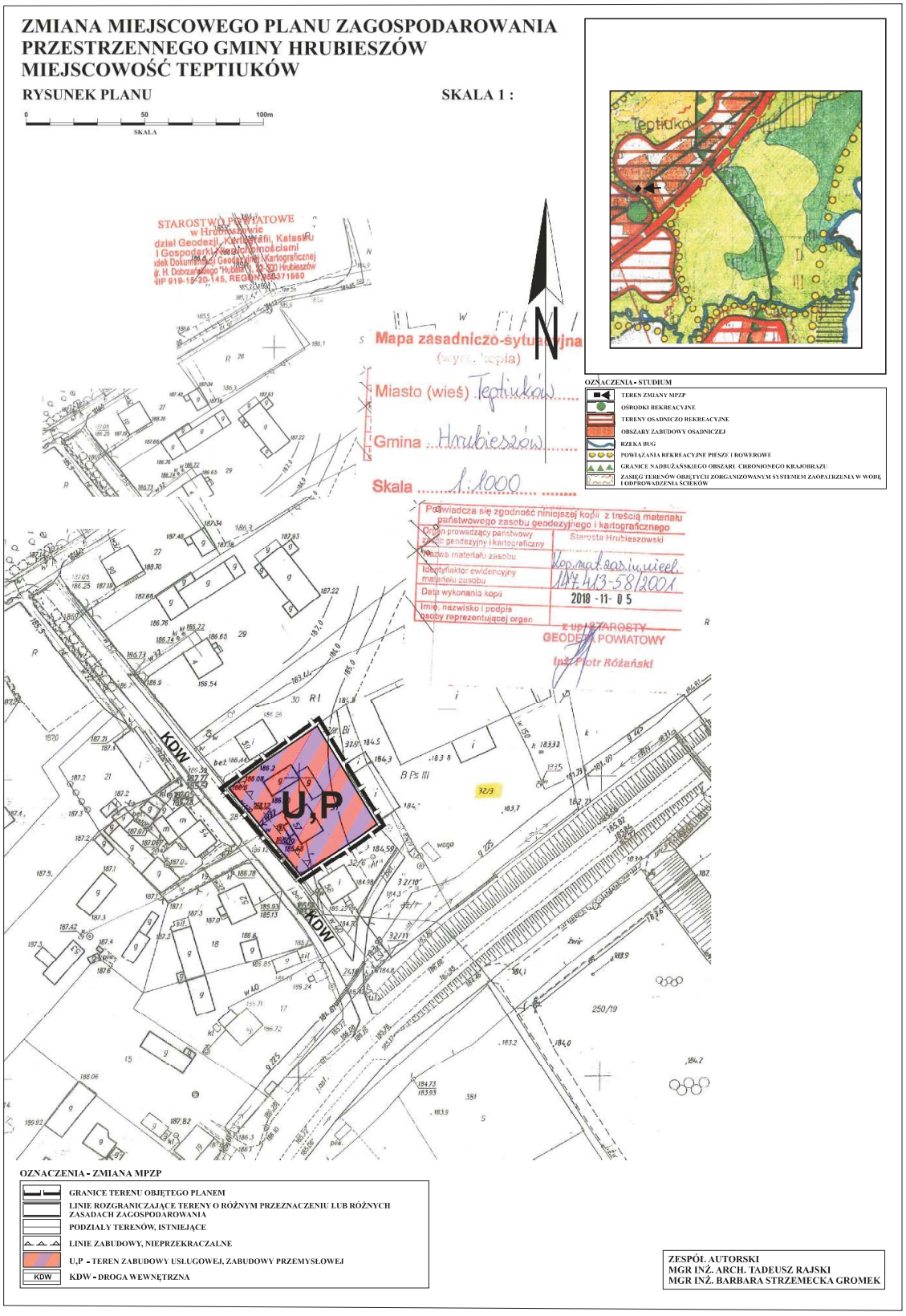
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PODZIAŁY TERENÓW, ISTNIEJĄCE
- LINIE ZABUDOWY, NIEPRZEKRACZALNE
- UT - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ TURYSTYKI
- KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
- A - TEREN WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

ZESPÓŁ AUTORSKI
MGR INŻ. ARCH. TADEUSZ RAJSKI
MGR INŻ. BARBARA STRZEMECKA GROMEK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/144/2020
Rady Gminy Hrubieszów
z dnia 15 lipca 2020 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/144/2020
Rady Gminy Hrubieszów
z dnia 15 lipca 2020 r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/144/2020

Rady Gminy Hrubieszów

z dnia 15 lipca 2020 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego
Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy **Hrubieszów**

L.p.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Numer XVI/115/2020 z dnia 17 lutego 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
W okresie wyłożenia projektu zmian do publicznego wglądu w dniach od 20.05.2020 do 15.06.2020 r. i ustawowym terminie po wyłożeniu nie wniesiono uwag do przyjętych rozstrzygnięć projektowych.										

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXI/144/2020
Rady Gminy Hrubieszów
z dnia 15 lipca 2020 r.

Harmonogram realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów w zakresie lokalizacji usług turystyki w miejscowości Czumów, lokalizacji zabudowy usługowej w Stefankowicach i lokalizacji zabudowy usługowo – przemysłowej w Teptiukowie.

Na podstawie art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) w zakresie zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania te obejmują sprawy gminnych dróg, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę ,kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię i gaz.

Zakłada się następujące źródła finansowania infrastruktury technicznej:

1. Środki własne Gminy Hrubieszów zabezpieczone w corocznych budżetach Gminy /dochody własne oraz pożyczki i kredyty/
2. Środki własne Gminy Hrubieszów planowane jako udział własny warunkując pozyskiwanie innych źródeł współfinansowania inwestycji .

Propozycja realizacji ustaleń planu.

Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę odbywało się będzie z istniejących stacji wodociągowej w/g warunków zarządców sieci ,

II. Gospodarka ściekowa:

Na terenie Gminy Hrubieszów funkcjonują trzy oczyszczalnie ścieków w miejscowości Dziekanów, Husynne i Mieniany. Gospodarka wodno-ściekowa w większości oparta jest na gromadzeniu ścieków w bezodpływowych zbiornikach i wywóz do punktu zlewnego w miejscowości Mieniany oraz do oczyszczalni ścieków w miejscowości Hrubieszów.

Gospodarka odpadami stałymi: Odpady wymagające selektywnego magazynowania w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie powinny być przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom. Gromadzenie odpadów w kontenerach ,odbiór przez Gminę w oparciu o ustawę o utrzymaniu w czystości i porządku w gminach.

Energetyka:

W ramach art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej są zobowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci energetycznych w zależności od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. Warunki w zakresie elektroenergetyki dotyczące realizacji i dalszego funkcjonowania przyszłej inwestycji określają zarządcy sieci.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się nakładów na budowę systemów ciepłowniczych. Zaopatrzenie w ciepło oparte jest o indywidualne źródło ciepła.

Zaopatrzenie w gaz

Przez teren Gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN-300 z terenu Ukrainy do miejscowości Werbkowice. Od stacji redukcyjno pomiarowej w Moroczynie wybudowany został gazociąg średniego ciśnienia do miasta Hrubieszów. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o wniosek inwestora i na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo zajmujące się dystrybucją gazu.

Telekomunikacja

Zachowuje się istniejącą sieć kablową z możliwością jej rozbudowy zgodnie z potrzebami mieszkańców w oparciu o warunki wydawane przez operatorów sieci. Nie planowane są nakłady własne na rozbudowę sieci telefonicznych.

Komunikacja drogowa

Dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej KDKP 1855 L dla lokalizacji usług w Stefankowicach , dla usług turystyki w Czumowie i usług handlu i przemysłu w Teptiukowie z dróg gminnych wewnętrznych.