

Projekt

z dnia 10 października 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIX/399/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa Dwernickiego – Północ i po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów przyjętego Uchwałą Nr LIV/352/2014 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 23 maja 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/353/2017 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 listopada 2017 r. oraz Uchwałą Nr XLVII/379/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 31 marca 2022 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa Dwernickiego – Północ, zwaną dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu oraz z granicami określonymi w Uchwale Nr XLIX/399/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa Dwernickiego – Północ.

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako główne na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np.: przyłącza, ogrodzenia,

miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, śmietniki itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach dotyczących zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się sytuowania nowych bądź rozbudowywania istniejących budynków;
- 8) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę oraz sposób zagospodarowania terenu, w której realizowane będą inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku; do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wysunięcia, wychylenia górnych części budynku, wykusze, balkony); do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 11) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 10°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 12) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i uprawianiu sportu;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 14) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg rozwiązań technicznych służących ruchowi rowerowemu, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, ciągi pieszo – jezdne.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Nazwy własne ulic, przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu, należy rozumieć, jako nazwy istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia obowiązujące niniejszej uchwałą:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo – literowe identyfikujące tereny, w których część cyfrowa oznacza kolejny numer terenu, a część literowa oznacza przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MWW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - c) U tereny usług,
 - d) UE teren usług edukacji,

- e) UR teren usług kultu religijnego,
 - f) KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) KOG tereny garażu,
 - h) KOP tereny parkingu,
 - i) IE tereny elektroenergetyki,
 - j) IK teren kanalizacji,
 - k) ZP teren zieleni urządzonej;
- 5) wymiarowanie.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do Rejestru Zabytków;
- 2) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 3) granice terenów zamkniętych.

3. Na rysunku planu występują również oznaczenia informacyjne zawierające treść mapy zasadniczej.

4. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW**;
- 3) tereny usług **1U, 2U**;
- 4) teren usług edukacji **1UE**;
- 5) teren usług kultu religijnego **1UR**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR**;
- 7) tereny garażu **1KOG, 2KOG**;
- 8) tereny parkingu **1KOP, 2KOP**;
- 9) tereny elektroenergetyki **1IE, 2IE**;
- 10) teren kanalizacji **1IK**;
- 11) teren zieleni urządzonej **1ZP**.

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) możliwość realizowania obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu, w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy, w terenach oznaczonych symbolami **2MWW, 3MWW, 4MWW, 6MWW, 7MWW, 1U, 2U, 1UE, 1KOG, 2KOG, 1IE, 2IE, 1IK**, z zastrzeżeniem § 10 pkt 1;
- 3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych z dopuszczeniem:
 - a) przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem uzupełniającym ustalonymi w planie,

- c) rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, niezależnie od ustaleń planu,
 - d) prowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem nadbudowy, w przypadku gdy wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wysokość zabudowy ustaloną planem, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników,
 - e) prowadzenia robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych w przypadku gdy wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wysokość zabudowy ustaloną planem;
- 4) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych zlokalizowanych w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem:
- a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych), przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników,
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem ustalonych w planie maksymalnych wysokości i przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników;
- 5) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Zbiornik Chełm-Zamość; obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód podziemnych jednolitej części wód podziemnych PLGW200121, w tym wód kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), poprzez stosowanie rozwiązań chroniących przed przenikaniem ropopochodnych, z parkingów, miejsc postojowych i innych terenów utwardzonych na potrzeby usług do wód podziemnych gruntowych i głębinowych, w procesie infiltracji wstępnej wód opadowych i roztopowych lub spływem do wód powierzchniowych;
- 2) obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód powierzchniowych, w szczególności uzyskaniu stanu dobrego wód jednolitej części wód powierzchniowych Huczwa od Sieniochy do ujścia PLRW200024266299;
- 3) przyporządkowanie terenów wyznaczonych w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) tereny oznaczone symbolami **1MNW, 1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW** – pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny oznaczone symbolami **1U, 2U, 1UE, 1UR** – na cele mieszkaniowo – usługowe,
 - c) teren oznaczony symbolem **1ZP** – na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) przyporządkowanie terenów wyznaczonych w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych, w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych:
 - a) tereny oznaczone symbolami **1MNW, 1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) pozostałe tereny – miejsca dostępne dla ludności;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ograniczenia w korzystaniu z wód polegające na:
 - a) zakazie wprowadzenia do ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych,
 - b) obowiązku podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 1UE, 1UR, 1KOG, 2KOG, 1KOP, 2KOP**.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochroną konserwatorską objęte są:

- a) obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1556), oznaczony graficznie na rysunku planu – Kościół pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy (dawna cerkiew garnizonowa) – na terenie oznaczonym symbolem **1UR**,
- b) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:– budynek wojskowy nr 38, oznaczony graficznie na rysunku planu – na terenie oznaczonym symbolem **1U**, – budynek koszarowy 4F, oznaczony graficznie na rysunku planu – na terenie oznaczonym symbolem **5MWW**, – dawny budynek koszarowy nr 42, oznaczony graficznie na rysunku planu – na terenie oznaczonym symbolem **2U**, – budynek koszarowy nr 43, oznaczony graficznie na rysunku planu – na terenie oznaczonym symbolem **4MWW**, – budynek koszarowy nr 46, oznaczony graficznie na rysunku planu – na terenie oznaczonym symbolem **2MWW**, – dawny budynek koszarowy nr 29, oznaczony graficznie na rysunku planu – na terenie oznaczonym symbolem **6MWW**,

c) istniejąca zieleń wysoka;

2) wszelkie działania dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na zabytki i obiekty archeologiczne, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć znalezisko i powiadomić o odkryciu WUOZ; kontynuacja robót będzie możliwa po wykonaniu badań ratowniczych pod stałym nadzorem archeologicznym.

§ 9. 1. Jako przestrzeń publiczną wskazuje się tereny oznaczone symbolami, 1U, 2U, 1UE, 1UR, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 1KOP 2KOP, 1ZP.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz utrzymania zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej przy zastosowaniu kompozycji i właściwego doboru gatunkowego;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkownika i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej;
- 3) nakaz stosowania obniżonych krawężników umożliwiających przejazd wózkiem przy przejściach dla pieszych przez jezdnie.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu „siding”;
- 3) nakaz stosowania dachów stromych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) stropodachów w formie tarasu nad niższymi częściami zabudowy, z możliwością zadaszenia,
 - b) dachów płaskich na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 1UE, 1KOG, 2KOG, 1IE, 2IE, 1IK, 1ZP**,
 - c) dachów jednospadowych na terenie oznaczonym symbolem **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 1UE, 1KOG, 2KOG, 1IE, 2IE, 1IK, 1ZP**,
 - d) na budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, na terenach oznaczonych symbolami **1MNW, 2U**,
 - e) na budynkach garażowych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, na terenie oznaczonym symbolem **1MNW, 2U**,
 - f) lukarn, okien połaciowych oraz facjat;
- 4) zasady dotyczące materiałów pokryć dachowych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2:

- a) do pokrycia dachów dwuspadowych, wielospadowych i jednospadowych należy stosować materiały ceramiczne, dachówko podobne (np. blachodachówka, dachówka cementowa), gonty (w tym gonty bitumiczne), blachy na rąbek stojący, blachy gładkie, blachy trapezowe w kolorach czerwonym, czerwono - brązowym, brązowym, zielonym lub odcieniach szarości,
- b) do pokrycia dachów płaskich należy stosować materiały w odcieniach szarości,
- c) dopuszcza się dla stropodachów możliwość stosowania na nich nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,
- d) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) możliwość podziału nieruchomości pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub przez drogę wewnętrzną o szerokości minimum 5,0 m;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** – 2000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 800 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **2U, 1UE**, – 900 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW, 1UR, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 1KOG, 2KOG, 1KOP, 2KOP, 1IE, 2IE, 1IK, 1ZP** – nie występuje potrzeba określania;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 4) szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** nie mniejszą niż 30 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3UE** nie mniejszą niż 16 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW, 1UR, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 1KOG, 2KOG, 1KOP, 2KOP, 1IE, 2IE, 1IK, 1ZP** – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry określone w pkt 2 – 4 nie dotyczą parametrów nowo wydzielanych działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy ustala się granice terenów zamkniętych, zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone graficznie na rysunku planu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, podczas lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji;

- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych powierzchniowo na teren działki budowlanej lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem rozwiązań: – ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, – spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,3), – zwiększających retencję;
- 8) doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem technologii bezemisyjnych lub paliw i technologii niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i remontu kotłowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3MWW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz realizowania budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową podziemną,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w ilościach wynikających z potrzeb a nie wskazanych w planie;
- 11) w zakresie telekomunikacji:
 - a) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych,
 - b) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć podziemna;
- 12) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 1KOP, 1ZP** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **3KR**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **1MWW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **3KR, 8KR**,
 - c) terenów oznaczonych symbolami **1KOG, 2KOG, 1IE, 1IK** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **8KR**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **2MWW** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR**,
 - e) terenów oznaczonych symbolami **3MWW, 4MWW** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**,
 - f) terenów oznaczonych symbolami **5MWW, 8MWW, 1U, 2KOP** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **5KR**,
 - g) terenu oznaczonego symbolem **6MWW** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**,
 - h) terenów oznaczonych symbolami **7MWW, 1UE, 2IE** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **2KR**,
 - i) terenów oznaczonych symbolami **2U, 1UR** z drogi powiatowej położonej poza granicami planu (ul. Dwernickiego);

- 2) dopuszczenie lokalizacji tras rowerowych na wszystkich terenach;
- 3) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **1UR, 1ZP**;
- 4) minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, według poniższych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - c) budynki mieszkalne z usługami w zabudowie wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie i 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) lokale mieszkaniowe w budynkach usługowych – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - e) budynki usług – 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie min. 5% liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW, 1U, 2U, 1UE, 1KOP, 2KOP**;
- 6) minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne z lokalami usługowymi w zabudowie wielorodzinnej– 0,5 miejsca na 1 mieszkanie i 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) lokale mieszkaniowe w budynkach usługowych – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - d) budynki usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) lokalizowanie i bilansowanie miejsc parkingowych i stanowisk postojowych rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **3MWW, 6MWW, 7MWW, 1U, 2U, 1UR, 1ZP**;
- 8) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych nakaz realizacji miejsc parkingowych jako naziemne.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie, na terenach, na których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów w formie:
 - a) naziemnych miejsc postojowych o nawierzchni niepyłującej,
 - b) zieleni,
 - c) placów zabaw dla dzieci,
 - d) ustawienia na czas budowy obiektów o funkcji gospodarczej nie związanych trwale z gruntem.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MNW**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodziną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości, opieki zdrowotnej, obsługi administracyjnej oraz innych rodzajów usług, służących zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa i indywidualnych odbiorców w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych, maksymalnie do 50 % powierzchni zabudowy.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – 5 m.

§ 18.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 4MWW, 5MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości, oświaty, przedszkoli i żłobków, opieki zdrowotnej, hotelarstwa, obsługi administracyjnej oraz innych rodzajów usług, służących zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa i indywidualnych odbiorców w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, maksymalnie do 50 % powierzchni zabudowy;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **2MWW, 3MWW, 4MWW** możliwość lokalizowania budynków gospodarczych;
- 3) kotłownię na terenie oznaczonym symbolem **3MWW**;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) urządzenia sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MWW, 4MWW, 5MWW, 8MWW** – 40%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2MWW, 6MWW** – 25%,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **3MWW, 7MWW** – 15%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MWW, 4MWW, 5MWW, 8MWW** – 40%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2MWW, 6MWW** – 60%,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami **3MWW, 7MWW** – 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 7MWW** – od 0,01 do 2,5,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **4MWW, 5MWW, 6MWW** – od 0,01 do 2,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **8MWW** – od 0,01 do 1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MWW** – 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **2MWW, 5MWW, 6MWW** – 13 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **3MWW, 7MWW** – 19 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **4MWW** – 16 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **8MWW** – 8 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych dla terenów oznaczonych symbolami **2MWW, 3MWW, 4MWW** – 4 m.

5. Ustala się nakaz ochrony zewnętrznych walorów architektonicznych istniejącego budynku wojskowego na terenie oznaczonym symbolem **3MWW**, poprzez ich konserwację lub odtworzenie.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone symbolem **1U, 2U**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości, oświaty, opieki zdrowotnej, hotelarstwa, obsługi administracyjnej, kultury, kultu religijnego, szkolnictwa wyższego oraz innych rodzajów usług, służących zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa i indywidualnych odbiorców.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania funkcji mieszkaniowej maksymalnie do 50 % powierzchni użytkowej;
- 2) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i budynków garażowych na terenie oznaczonym symbolem **2U**.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 10%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – 15%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 80%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy usługowej – 15 m,
 - b) budynków gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem **2U** – 6 m,
 - c) budynków garażowych na terenie oznaczonym symbolem **2U** – 6 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług edukacji, oznaczone symbolem **1UE**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową z zakresu oświaty.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizowania zabudowę usługowej z zakresu opieki zdrowotnej oraz obsługi administracyjnej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 15 m.

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczone symbolem **1UR**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 30 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu - nie mniej niż 5,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny garażu, oznaczone symbolami **1KOG, 2KOG**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę budynkami garażowymi, w tym zespołami budynków garażowych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny parkingu, oznaczone symbolami **1KOP, 2KOP**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się parking.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń obsługi administracyjnej i technicznej parkingu.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0001 do 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1IE, 2IE**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 26. 1. Wyznacza się teren kanalizacji, oznaczony symbolem **1IK**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się parki, ogrody, urządzone ciągi piesze i rowerowe.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) obiektów usługowych z zakresu handlu i gastronomii.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla całego obszaru planu w wysokości 30 %.

§ 29. W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – Dwernickiego Północ, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/180/2021 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 7 września 2012 poz. 2607).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

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

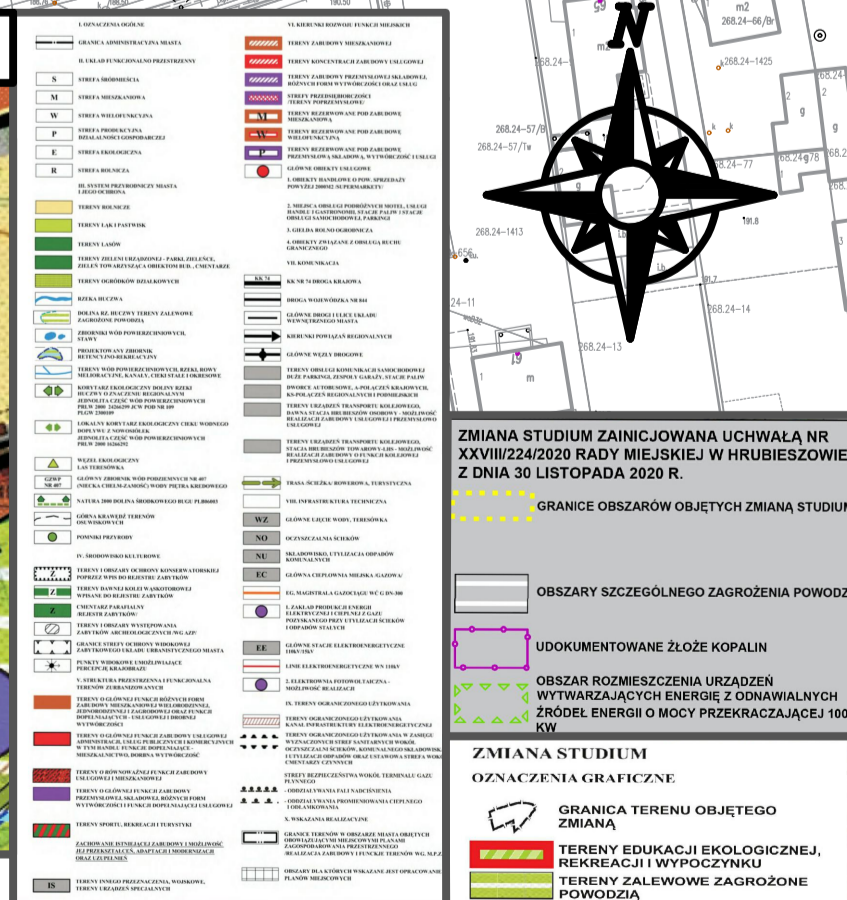
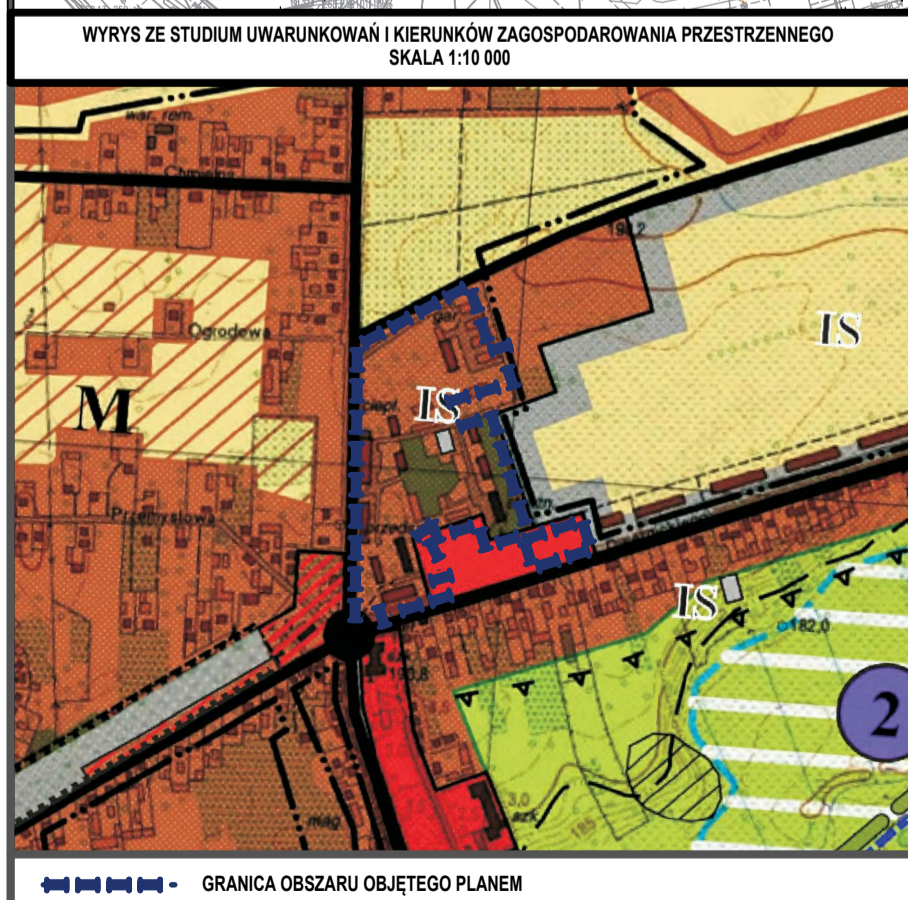
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Hrubieszów.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Anna Naja

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA DWERNICKIEGO - PÓLNOC

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 2023 r.



LEGENDA	
USTALENIA RYSUNKU PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	MWW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	U TERENY USŁUG
	UE TERENY USŁUG EDUKACJI
	UR TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KOG TERENY GARAŻU
	KOP TERENY PARKINGU
	IE TERENY ELEKTROENERGETYKI
	IK TERENY KANALIZACJI
	ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	WYMIAROWANIE

LEGENDA	
USTALENIA OBOWIAZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Licencja nr GKK.6640_1.20.2022_CL1 z dnia 1.04.2022
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, Strefa 8

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa Dwernickiego – Północ

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zmianami) przedkłada się Radzie Miejskiej w Hrubieszowie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu				

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa
Dwernickiego – Północ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Hrubieszowie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,
- b) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych,
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Hrubieszów, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów.
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne. Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami

zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz z ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego.

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w wykonaniu Uchwały Nr XLIX/399/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa Dwernickiego – Północ.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.)

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków i zasad regulacji przestrzennego zagospodarowania obszaru, kształtowanie ładu przestrzennego oraz dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów i potrzeb, na terenie, na którym nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze uzasadnienie zawiera wyjaśnienie sposobu i zasad uwzględnienia przy sporządzaniu planu wymogów m.in. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 w-c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określenie wymagań sytuowania nowych budynków, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową. Należy podkreślić, że wyznaczone tereny zabudowy kubaturowej związane są z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie uwzględniając wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych. Ochroną konserwatorską objęto obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1556) – Kościół pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy (dawna cerkiew garnizonowa) oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek wojskowy nr 38, budynek koszarowy 4F, dawny budynek koszarowy nr 42, budynek koszarowy nr 43, budynek koszarowy nr 46, dawny budynek koszarowy nr 29, budynek wojskowy nr 41. Ponadto wprowadzono zapisy mające na celu ochronę zabytkowego dawnego budynku koszarowego zlokalizowanego na działce nr 1507/144, nie będącego przedmiotem ochrony konserwatorskiej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących szczególnych warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Dodatkowo ustalenia projektu planu określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, również w doniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w tym kartę uprawniającą do korzystania z miejsc postojowych dla niepełnosprawnych). W ustaleniach planu miejscowego zawarto zakazy dotyczące bezpieczeństwa ludzi, w tym

zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniając stan istniejący z częściowym zachowaniem istniejących funkcji terenu. Wyznaczenie funkcji terenu związane jest z realizacją głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;

7) prawo własności poprzez ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wyznaczono granice terenów zamkniętych;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych na terenach usług, terenie zieleni urządzonej i terenach dróg wewnętrznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowę, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont lub rozbiorke obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846). Burmistrz Miasta Hrubieszowa kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach:

a) ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy. W okresie przewidzianym na składanie wniosków wpłynęły wnioski, które Burmistrz Miasta Hrubieszowa rozpatrzył;

b) po sporządzeniu projektu planu miejscowego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe instytucje, Burmistrz Miasta Hrubieszowa ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Hrubieszów. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

c) uwzględnienie uwagi, złożonej w związku z ogłoszeniem Burmistrza Miasta Hrubieszowa o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu spowodowało konieczność ponownego wystąpienia o uzgodnienie projektu planu do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

d) po ponownym uzyskaniu uzgodnienia do projektu planu miejscowego, Burmistrz Miasta Hrubieszowa ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki

organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Hrubieszów. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Po zakończonej procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dokonano korekty projektu planu w zakresie numeracji paragrafów. Zmiana powyższa stanowi korektę omyłki pisarskiej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez wypełnienie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zawarcie w ustaleniach planu miejscowego zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

14) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej.

15) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wyznaczając w planie miejscowym w oparciu o istniejące zagospodarowanie, tereny przeznaczone dla sytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, co pozwala na pozostawienie transportochłonności w dotychczasowym wymiarze;

b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, poprzez wykazanie w projekcie planu miejscowego zapewnienia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez dopuszczenie lokalizowania tras rowerowych we wszystkich terenach;

d) dążenie do utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej poprzez kontynuację historycznej funkcji oraz uzupełnienie wykształconej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta Hrubieszowa.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów przyjętego Uchwałą Nr LIV/352/2014 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 23 maja 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/353/2017 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 listopada 2017 r. oraz Uchwałą Nr XLVIII/379/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 31 marca 2022 r.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uchwałą Rady Miejskiej w Hrubieszowie nr XVI/121/2019 z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Hrubieszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa.

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

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Jak wynika z prognozy realizacja ustaleń planu ma wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - planowane są zarówno wpływy jak i wydatki.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 w/c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwały), dla całego obszaru planu w wysokości 30 %.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy zawartej w prognozie skutków finansowych w związku z realizacją ustaleń planu zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości w związku z zagospodarowaniem działek budowlanych. Na gruntach pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień oraz rozpatrzeniem uwag i wniosków podjęcie uchwały jest uzasadnione.

	Imię i nazwisko, stanowisko	Data	Podpis
Sporządził (a):	MARTA SZOPA Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego		
Sprawdzono pod względem formalno - prawnym:	MARIOLA SADOWSKA radca prawny Urzędu		
Uzgodniono pod względem merytorycznym z naczelnikami wydziałów lub kierownikami jednostek organizacyjnych, których zadań dotyczy lub może dotyczyć treść aktu:	nie dotyczy		
Sprawdzono pod względem redakcyjnym:	MONIKA PODOLAK Sekretarz Miasta		
Uzgodniono ze Skarbnikiem (gdy projekt aktu związany jest z koniecznością wydatkowania środków z budżetu):	nie dotyczy		
Zatwierdzono przez Burmistrza:	MARTA MAJEWSKA Burmistrz Miasta		