

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa dla części terenu położonego przy ul. Łany.

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zmianami), 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 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940), w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/31/2024 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa dla części terenu położonego przy ul. Łany i po stwierdzeniu, że plan 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., uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa dla części terenu położonego przy ul. Łany, zwany dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu oraz z granicami określonymi w Uchwale Nr VI/31/2024 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa dla części terenu położonego przy ul. Łany.

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ilekcroć 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) **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;
- 10) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 12) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z rodzimych gatunków roślin, oddzielający optycznie obiekty kubaturowe; dopuszcza się przerwy w ciągłości pasów zieleni izolacyjnej o szerokości niezbędnej dla przeprowadzenia ciągów komunikacyjnych i torowisk, jednak nie większej niż 15 m.

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

§ 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) U-P – tereny usług lub produkcji,

- b) KDD – teren drogi dojazdowej,
- c) KKK – teren komunikacji kolejowej,
- d) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- e) ZN – tereny zieleni naturalnej;

5) pasy zieleni izolacyjnej;

6) obszar ograniczenia zabudowy;

7) wymiarowanie.

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

- 1) tereny usług lub produkcji **1U-P, 2U-P**;
- 2) teren drogi dojazdowej **1KDD**;
- 3) teren komunikacji kolejowej **1KKK**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych **1WS**;
- 5) tereny zieleni naturalnej **1ZN, 2ZN**.

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 **1U-P, 2U-P**, z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 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 substancji ropopochodnych, z parkingów, miejsc postojowych i innych terenów utwardzonych na potrzeby usług do wód podziemnych gruntowych i głębinowych, w procesie infiltracji wgłębnej wód opadowych i roztopowych lub spływem do wód powierzchniowych;
- 2) obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód powierzchniowych, w szczególności uzyskaniu stanu dobrego wód jednolitych 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 dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych: miejsca dostępne dla ludności;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) 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-P, 2U-P, 1KDD, 1KKK**.

§ 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**: nie ustala się.

§ 9. 1. Jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren oznaczony symbolem **1KDD**.

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 użytkowania 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, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;
- 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu „siding”;
- 3) nakaz stosowania dachów stromych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) stropodachów w formie tarasu nad niższymi częściami zabudowy, z możliwością zadaszenia,
 - b) dachów jednospadowych i płaskich na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**,
 - c) na budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**,
 - d) na budynkach garażowych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, na terenie oznaczonym symbolem **1U-P, 2U-P**,

- e) lukarn, okien połaciowych oraz facjat;
- 4) zasady dotyczące materiałów pokryć dachowych:
 - 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 stosowanie płyt warstwowych do pokrycia dachów,
 - d) dopuszcza się dla stropodachów możliwość stosowania na nich nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,
 - e) 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. 1. 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 **1U-P** – 15 000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U-P** – 10 000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 1KKK, 1WS, 1ZN, 2ZN** – nie występuje potrzeba określania;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**;
- 4) szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** nie mniejszą niż 50 m,
 - c) dla pozostałych terenów – 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.

2. Ustalenia ust. 1 dotyczą również ewidencyjnych podziałów nieruchomości.

§ 13. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy** ustala się obszar ograniczenia zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**, oznaczony na rysunku planu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budowli i budynków, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w § 17 ust. 3 pkt 1 lit. i – k, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usytuowania budowli i budynków w sąsiedztwie linii kolejowych.

§ 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) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, podczas lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji;
- 4) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem akustycznym;
- 5) ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż DN 100 mm oraz sieci rozdzielczych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych**:
 - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, rurami sieci kanalizacji ciśnieniowej o minimalnej średnicy DN 63 mm lub rurami sieci kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy DN 160 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych**:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji opadowej, o przekroju nie mniejszym niż DN 300 mm,
 - b) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów, dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powyżej 0,1 ha - ustala się obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do cieku lub rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - ułatwiających przesiąkanie wód opadowych do gruntu,

- spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,3),
 - zwiększających retencję,
- d) zakaz odprowadzania wód opadowych do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 9) **zaopatrzenie w gaz** z indywidualnych źródeł lub projektowanej sieci gazociągowej średniego i niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy DN 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem technologii bezemisyjnych lub paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych o niskiej zawartości zanieczyszczeń z zastosowaniem technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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 na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w ilościach wynikających z potrzeb a nie wskazanych w planie,
 - d) dopuszcza się budowę instalacji wytwarzającej energię elektryczną z energii słonecznej dla potrzeb własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie **telekomunikacji** zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych;
- 13) w zakresie **gospodarowania odpadami**:
- a) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów,
 - b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem odpadów powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) magazynowanie, o którym mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie w budynkach lub zbiornikach podziemnych lub w sposób wynikający z procesów technologicznych,
 - d) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1U-P, 2ZN** z terenu drogi wojewódzkiej (ul. Łany) położonej poza granicami planu,
 - b) **2U-P** z terenu drogi wojewódzkiej (ul. Łany) położonej poza granicami planu oraz z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**;
 - c) **1ZN** przez tereny oznaczone symbolami **1WS** i **2ZN**.
- 2) minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, według poniższych wskaźników:
 - a) budynki usług na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) budynki produkcyjne i magazyny na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** – 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 3) 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 miejsce na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**;
- 4) minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
 - a) budynki usług na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** – 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) budynki produkcyjne i magazyny na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** – 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 5) lokalizowanie i bilansowanie miejsc parkingowych i stanowisk postojowych rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej;
- 6) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) nakaz realizacji miejsc parkingowych jako naziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych jako garaży oraz garaży i parkingów podziemnych, na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**.

§ 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, na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** zagospodarowanie czasowe tych terenów w formie:
 - a) naziemnych miejsc postojowych o nawierzchni niepyłającej,
 - b) zieleni,
 - c) ustawienia na czas budowy obiektów o funkcji gospodarczej nie związanych trwale z gruntem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Wyznaczają się tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami **1U-P, 2U-P**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się:

- 1) usługi, z wyłączeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług turystyki,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług edukacji,
 - e) usług kultury religijnej;
- 2) produkcję.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1:
 - a) zabudowy usługowej, z zakresu usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1,
 - b) obiektów produkcyjnych, w tym z zakresu produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - c) magazynów,
 - d) zbiorników przemysłowych,
 - e) składów,
 - f) obiektów zaplecza logistycznego,
 - g) obiektów zaplecza technicznego,
 - h) budynków gospodarczych i garażowych,
 - i) bocznic kolejowych,
 - j) urządzeń kolejowych utrzymania, zarządzania i eksploatacji infrastruktury kolejowej,
 - k) obiektów i urządzeń do przeładunku towarów;
- 2) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) nakaz izolowania miejsc związanych z magazynowaniem i składowaniem, poza budynkiem, materiałów, substancji, towarów i produktów, w szczególności płynnych, sypkich i budowlanych od terenów dróg publicznych pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, ukształtowanym w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, zimozielonych lub całorocznych, złożonych z gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 3 m;
- 4) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych dla obiektów produkcyjnych z zakresu produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, z zakresu usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – 16 m,
 - b) obiektów produkcyjnych – 28 m,
 - c) magazynów – 28 m,
 - d) zbiorników przemysłowych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** – 40 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2U-P** – 28 m,
 - e) obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit e – g – 7 m,
 - f) obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit h – k – 10 m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **1KKK**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się komunikację kolejową.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) linii kolejowych,
 - b) bocznicy kolejowych,
 - c) urządzeń kolejowych utrzymania, zarządzania i eksploatacji infrastruktury kolejowej,
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **1WS**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki wodnej.
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zielen naturalną.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych, na terenie oznaczonym symbolem **2ZN**.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 22. 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 gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla całego obszaru planu w wysokości 30 %.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

§ 24. 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