



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 4 lipca 2012 r.

Poz. 2026

UCHWAŁA NR XXIII/166/2012 RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE

z dnia 30 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcín

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 pkt 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr VII/52/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - dotyczy terenów obrębu Sławęcín - Rada Miejska uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia formalne i wprowadzające

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów przyjętym uchwałą Nr XV/195/99 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 grudnia 1999 r. ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr VIII/74/07 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 maja 2007 r., uchwałą Nr XV/139/07 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 4 grudnia 2007 r. i uchwałą Nr LIX/538/2010 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 9 listopada 2010 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcín zwany w dalszej części uchwały planem, w granicach:

- a) od północy - granice działek nr 332, 375, ciek bez nazwy, droga nr 1541, ul. Dwernickiego, część ul. Wesołej
- b) od wschodu - ul. Uchańska, działki nr 1329/3, 1329/4, 1409/3, granica HOSiR
- c) od zachodu - granica administracyjna miasta
- d) od południa - rzeka Huczwa, granica administracyjna miasta

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały, składające się z:
 - a) ustaleń dotyczących całego obszaru opracowania,
 - b) ustaleń do poszczególnych części terenu;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 Hrubieszów - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcín stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) ustalenia planu oraz rysunek planu w zakresie regulowania niniejszą uchwałą stanowią integralną całość.

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

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

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

1) **studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa”,

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

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

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

5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,

6) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi aktualne w trakcie wykonywania niniejszej uchwały,

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

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

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

10) **przebudowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,

11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji

12) **teren biologicznie czynny** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie,

13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do dolnej krawędzi dachu tj. do okapu lub gzymsu,

14) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną,

15) **kondygnacji podziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację,

16) **objektach lub terenach uciążliwych** - należy przez to rozumieć:

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

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

17) **objektach lub terenach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie zaliczone do grupy przedsięwzięć, dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,

18) **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

19) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, obsługi finansowej, zdrowia

20) **usługach wbudowanych** - należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku

21) **ochronie prawnej** - należy przez to rozumieć wszelkie formy ochrony określone przepisami szczególnymi,

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

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

24) **przebudowie drogi** - należy przez to rozumieć wykonanie robót w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, nie wymagających zmiany granic pasa drogowego w rozumieniu ustawy o drogach publicznych,

25) **dostęp 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,

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

27) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolno stojące lub umieszczone na obiektach budowlanych:

- a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż 8,0 m²,
- b) trójwymiarowe o wymiarach, z których przynajmniej jeden przekracza 3,0 m²,
- c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu,

28) **strefa kontrolowana** - obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego

3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, powierzchnie zabudowy i wskaźniki terenów biologicznie czynnych

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem

2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

3) symbole terenów funkcjonalnych zawierające: literowy symbol przeznaczenia terenu i numer terenu

4) nieprzekraczalne linie zabudowy

5) kapliczki i krzyże do zachowania

6) granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia

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

1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących

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

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

§ 4. Przeznaczenie terenów i ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod kompleksową zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

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

U,MN - tereny zabudowy usługowej (przeznaczenie podstawowe) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (przeznaczenie uzupełniające)

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

MN,RM - tereny zabudowy mieszanej - mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

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

UO - tereny usług oświaty i nauki

UK - pomniki

UH - teren usług handlu

P,S,U - tereny obiektów produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów oraz usług

RU - obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa z przeznaczeniem pod bazy i składy obsługi rolnictwa, usługi komercyjne z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi; możliwość łączenia z funkcją mieszkaniową

RLU - obiekty i urządzenia obsługi lasów wraz z urządzeniami towarzyszącymi; możliwość łączenia z funkcją mieszkaniową

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

WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,

NO - tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

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

E - linie średnich napięć wraz ze strefą oddziaływania linii zgodnie z przepisami szczególnymi

G - gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną

komunikacja drogowa

KDKP - droga powiatowa,

KDKG - droga gminna

KDW - tereny dróg wewnętrznych, ruchu wolnego w terenach mieszkaniowych

KDX - drogi gospodarcze - dojazd do pól, ciągi pieszo - jezdne

KX - tereny komunikacji pieszej,

tereny otwarte

RZ - tereny użytków zielonych - łąki, pastwiska

R - tereny upraw polowych i ogrodniczych

ZP - tereny zieleni urządzonej - skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym

ZN - tereny zieleni nieurządzonej - zieleń niska, wysoka, zarośla i inna o charakterze naturalnym

ZZ - tereny zalewowe wody 100 - letniej

W - wody powierzchniowe, - rzeka Huczwa, cieki bez nazwy, rowy melioracyjne,

A - tereny występowania zabytków archeologicznych

2. Tereny o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych częściach uchwały

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego

1. Teren objęty opracowaniem znajduje się poza zasięgiem obszarów i obiektów objętych ochroną prawną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody

2. Ochroną prawną objęte są udokumentowane złoża torfu - prawo geologiczne i górnicze

3. Do obszarów ochrony planistycznej należą:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość), którego ochrona polega na:

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

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

2) regionalny korytarz ekologiczny doliny Huczwy, dla którego ustanawia się wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologicznej, wodno-łukowego ciągu siedliskowego poprzez:

a) zakaz:

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

- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarza ekologicznego

b) nakaz:

- likwidacji obiektów destrukcyjnych

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

- odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych wzdłuż doliny

- likwidację śmietnisk, wysypisk, gruzowisk

- poprawę czystości rzeki poprzez likwidację niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków

3) ciek wodny wraz z przyległymi terenami zielonymi jako sięgacze ekologiczne w systemie przyrodniczym miasta

4) strefa ochronna terenów podmiejskich miasta Hrubieszowa tzw. „zielony pierścień”, któremu przypisuje się, poza stabilizacyjnym wpływem na środowiskowe warunki życia w mieście, również:

- funkcję ochrony struktury przestrzennej przed semiurbanizacją i chaotyczną urbanizacją, tj. zarówno terenów otwartych niezabudowanych, jak i krajobrazów mozaikowych

- funkcję buforową, osłaniającą presję miasta na tereny wiejskie

- funkcję wypoczynku codziennego i świątecznego dla mieszkańców miast.

Zasada ochrony i rozwoju przestrzennego terenów aktywnie biologicznie polega na:

- ochronie ciągłości przestrzennej biotopów

- stopniowym przejściu w intensywności zagospodarowania pomiędzy zabudową a terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze

4. Wprowadza się obowiązek utrzymania oraz modernizacji istniejących, otwartych rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji szczegółowych. Projekty inwestycyjne na terenie występowania melioracji szczegółowych wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeni Wodnych.

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

6. W oparciu o przepisy szczegółowe wprowadza się zakaz:

1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,

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

3) przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia oraz środowiska naturalnego

4) przekraczania w terenach mieszkalnictwa oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalnych standardów akustycznych, które wynoszą:

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

- w terenach zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (przedszkole, szkoła), hałas komunikacyjny - 55dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej

7. Na terenie objętym planem preferuje się:

- stosowanie ogrzewania budynków źródłami energetycznymi ekologicznie czystymi (energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne niekonwencjonalne),

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

- przestrzeganie obowiązku zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi posiadania w gospodarstwach rolnych prowadzących hodowlę zwierząt szczelnej płyty obornikowej zabezpieczonej przed przenikaniem wycieków do gruntu oraz posiadania szczelnych zbiorników na gnojowicę o pojemności umożliwiającej gromadzenie co najmniej 2-miesięcznej produkcji tego nawozu

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

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenie opracowania występuje:

1) odcinek przebiegu Hrubieszowskiej Kolei Dojazdowej (wąskotorowej) wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego Nr A/893, który podlega prawnej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie zamierzenia realizacyjne w tym obszarze wymagają uzgodnień i pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2) obszary obserwacji archeologicznej ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków i ewidencji gminnej określone na rysunku planu.

a) ustala się, że wszelkie działania inwestycyjne w obszarze stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym sprawowanym przez uprawnionego archeologa, na podstawie odrębnego pozwolenia konserwatorskiego uzyskanego przed rozpoczęciem prac inwestycyjnych

b) na pozostałym obszarze w razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest wstrzymanie prac, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków

2. Ochronie podlegają kapliczki, figury i krzyże przydrożne, jako elementy krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zachowanie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz sytuowanie nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego zasadami zabudowy

2. Ustala się utrzymanie istniejących obszarów przestrzeni publicznych (drogi powiatowe, drogi gminne, zielen publiczna) oraz wprowadzenie nowych elementów określonych planem

3. Na terenach położonych w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

1) zachowanie terenów zieleni urządzonej i zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów małej architektury, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślających cechy miejsca

2) pielęgnację i ochronę istniejącej roślinności wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska

3) wprowadza się obowiązek:

a) ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych

b) ujednoliconego typu i układu oświetlenia przy istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych

c) stonowanej kolorystyki budynków tworzących zespoły zabudowy

4) wprowadza się zakaz:

a) stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych

b) lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg,

c) umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach naruszających bezpieczeństwo ruchu drogowego i pieszego bez uzgodnienia z zarządcą drogi.

4. Ustala się konieczność modernizacji elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

1. Plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek na wniosek właścicieli gruntów lub wieczystych użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz z zapewnieniem dostępności do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną (wydzielony ciąg pieszo-jezdny szerokości min. 5,00m), ewentualnie przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Ustalenia te dotyczą to również terenów zainwestowanych.

2. Dla nowych podziałów ustala się minimalne wielkości działek:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800m² przy zachowaniu minimalnej szerokości ich frontu - 18,0m

2) dla zabudowy zagrodowej - 2000m² przy zachowaniu minimalnej szerokości ich frontu - 25,0m

§ 9. Zasady i warunki zagospodarowania terenów otwartych według rodzajów przeznaczenia

1. Tereny użytków zielonych

1) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem:

a) infrastruktury technicznej i komunikacji ogólnodostępnej;

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

a) wykorzystywania ścieków do nawożenia użytków zielonych,

b) lokalizowania wysypisk odpadów,

c) usuwania zadrzewień i zakrzewień za wyjątkiem przypadków koniecznych, za zgodą służb ochrony środowiska

3) dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych geologiczno-wiertniczych na podstawie koncesji udzielanych przez właściwe organy administracyjne

2. Tereny upraw polowych - rolnicza przestrzeń produkcyjna, uprawy rolne

1) wprowadza się zakaz realizacji siedlisk z wyjątkiem gospodarstw specjalistycznych o produkcji zbożowej, sadowniczo-ogrodniczej, szklarniowej pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz niezbędnej infrastruktury technicznej

3. Zakazuje się zadrzewiania pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi średnich i niskich napięć. Pod liniami należy pozostawić bez zadrzewienia pas o szerokości min. 10,00 m. W pozostawionym pasie dopuszcza się ewentualne zadrzewienie i zakrzewienie pod warunkiem utrzymania pod linią drzew i krzewów nie przekraczających 2,00 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,00 m od słupa.

4. Tereny wód otwartych

1) obejmuje się ochroną planistyczną

a) regionalny korytarz ekologiczny rzeki Huczwy,

b) istniejące ciek i przyległe tereny łąkowe jako sięgacze ekologiczne w systemie przyrodniczym miasta

2) ochrona polega na:

- a) utrzymaniu koryt cieków oraz istniejących małych zbiorników wodnych (oczka) w stanie naturalnym,
- b) zakazie usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej wód za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym,
- c) obowiązku kształtowania biologicznej odnowy koryta cieków - poza dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną, urządzeniami obsługi turystyki i sportu, przy zachowaniu warunków określonych przepisami szczególnymi

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

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

§ 11. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** - zabudowa istniejąca i nowo realizowana dla których plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne z wykorzystaniem nie więcej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynków lub odpowiednio w obrębie działki
 - b) budynki garażowe i gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym
 - c) zieleń ogrodów działkowych o charakterze izolacji akustycznej i optycznej, zieleń ozdobna z elementami małej architektury, ogrody warzywne
- 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza warunków termoizolacji a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów
 - c) dopuszcza się zmianę kolorystyki elewacji oraz zmianę konstrukcji i pokrycia dachów
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym
 - e) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej
 - f) dopuszcza się remont lub wymianę na nowe obiekty istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptację dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej
 - g) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego
 - a) preferowane stosowanie ogrzewania budynków źródłami energetycznymi ekologicznie czystymi (energia elektryczna, gaz przewodowy, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne niekonwencjonalne)
 - b) rozbudowa sieci kanalizacyjnej, uszczelnianie zbiorników bezodpływowych (szamb) na terenach nieskanalizowanych oraz nadzór nad ich eksploatacją

c) obowiązek kształtowania architektury w harmonii z regionalnym krajobrazem kulturowym i naturalnym w otoczeniu, o wysokich walorach estetycznych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych

5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

a) dla budynków mieszkalnych:

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

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

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika,

- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki

- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki

b) dla budynków gospodarczych na działce budownictwa jednorodzinnego:

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

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika.

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

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

2. Tereny zabudowy zagrodowej **RM**

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa z budynkami gospodarczymi służącymi prowadzeniu działalności i obsługi produkcji żywności oraz realizacja nowej zabudowy

2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związanej z obsługą rolnictwa z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części

3) dla zabudowy istniejącej i nowo projektowanej ustala się:

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

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

c) wysokość budynków gospodarczych służących celom produkcji rolnej nie przekraczająca wysokości 9,00 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, a dla budynków składowych 10,00 m

d) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%

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

4) zakłada się możliwość wzbogacenia funkcji podstawowej o funkcje uzupełniające - usługi komercyjne, rzemiosło produkcyjne nieuciążliwe pod warunkiem nieograniczenia możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach oraz zapewnienie dostępności z drogi publicznej lub wewnętrznej

5) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem infrastrukturalnych inwestycji liniowych i celu publicznego

6) preferuje się zabudowę zagrodową dla gospodarstw specjalizujących się w produkcji zbożowej, warzywniczo-ogrodniczej, nasiennej, kwiaciarskiej

7) formy architektoniczne obiektów nawiązujące do budownictwa tradycyjnego występującego w regionie

8) zaleca się realizację zieleni ozdobnej od strony dróg oraz izolacyjnej od sektora gospodarczo-produkcyjnego w siedlisku rolniczym

3. Tereny zabudowy mieszanej - mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, zabudowy zagrodowej **RM** i usług **U**

1) realizacja nowej zabudowy w tym obszarze wg ustaleń ogólnych, określonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub usługowej, przy zabudowie łączonej określone dla funkcji przeważającej

2) zastosowanie parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania uzależnia się od charakteru inwestycji

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami **MN**, **U** dla której ustala się:

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

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

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

a) dla budynków mieszkalnych:

- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wysokość do okapu lub gzymsu max. 8,50 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,

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

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika,

- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki

- powierzchnia biologicznie czynna min. 30%

b) dla budynków usługowych na działce budownictwa jednorodzinnego:

- wysokość nie przekraczająca 9,0 m licząc od poziomu terenu do gzymsu lub okapu,

- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika

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

5) pozostałe ustalenia jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

5. Tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną **U**, **MN**

1) zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością, remontów rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów zgodnie z warunkami technicznymi oraz lokalizacją nowej zabudowy

2) zabudowa istniejąca i nowo projektowana:

a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowo - mieszkalnych nie przekraczająca trzech kondygnacji nadziemnych, trzecia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 8,50 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku

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

c) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki

d) wskaźnik terenów biologicznie czynnych min. 20%

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

6. Tereny produkcyjno-składowe i usług **P, S, U**

1) Dla terenów zainwestowanych i obiektów istniejących ustala się:

a) zachowanie istniejących terenów oraz obiektów usługowych, handlowych i produkcyjno - składowych z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, a także obiektów uzupełniających o funkcje administracyjno - socjalne i mieszkalne oraz lokalizacja nowej zabudowy

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

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

2) Dla terenów nowej zabudowy ustala się:

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

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

c) wysokość budynków nowoprojektowanych:

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

- o charakterze biurowym 1-3 kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym, wysokość od poziomu do okapu lub gzymsu 12,00 m,

- obiekty garażowe lub gospodarcze max 5,00 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu,

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

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

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

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

h) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki

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

j) ilość miejsc postojowych min. 30mp/1000m²powierzchni usługowej

3) ustalenia dla obiektów nowoprojektowanych dotyczą również terenów zainwestowanych w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków i realizacji nowych obiektów.

Rozdział 3.

§ 12. Ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

1) dla obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Rozbudowa istniejącego systemu sieci i przyłączy wodociągowych według warunków technicznych określonych przez zarządców sieci

2) dopuszcza się realizację studni wierconych na poszczególnych działkach, dla których niemożliwe jest w okresie budowy podłączenie do sieci wodociągowej

2. Gospodarka ściekowa

1) kanalizacja sanitarna

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych zakłada się docelowo do miejskiej sieci kanalizacji. Budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z pompowniami ścieków sanitarnych zgodnie z potrzebami i w/g warunków zarządcy sieci.

b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (ścieki socjalne) oraz związane z produkcją rolną uszczelnione płyty gnojowe i zbiorniki na gnojowicę

c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków

2) kanalizacja deszczowa

a) zachowuje się istniejącą kanalizację deszczową przebiegającą między ul. Orzeszkowej i Konopnickiej do rowu melioracyjnego oraz w ulicy Grotthusów z możliwością jej rozbudowy dla ulicy Dwernickiego i części ulicy Grabowieckiej

b) z pozostałego obszaru przewiduje się odprowadzenie wód opadowych systemem powierzchniowym poprzez rozwiązania stosowane w budownictwie drogowym

c) z terenów budownictwa mieszkaniowego powierzchniowe poprzez naturalne wsiąkanie wód opadowych do gruntu

3. Gospodarka odpadami

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

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

4. Zaopatrzenie w ciepło

1) zakłada się indywidualne systemy grzewcze w budynkach mieszkalnych i usługowych

2) zaleca się stosowanie paliw niskoemisyjnych - energii elektrycznej, oleju opałowego, docelowo gazu ziemnego i innych rozwiązań ekologicznych

5. Zaopatrzenie w gaz

1) zachowuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Hrubieszów - Werbkowice

2) gazyfikacja terenu nastąpi w ramach budowy sieci rozdzielczej gazu. Przyłącza gazu wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci

3) dla istniejących i projektowanych gazociągów wyznacza się strefę kontrolowaną tj. obszar w którym nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji

a) wyznacza się następujące strefy kontrolowane:

- o szerokości 1,0m (po 0,5m od gazociągu) dla istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia

- o szerokości 6,0m (po 3,0m od gazociągu) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia

4) Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągami.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1) zasilanie w energię elektryczną poprzez realizację przyłączy wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci

2) utrzymuje się stacje transformatorowe oraz przebieg istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z możliwością ich remontu, modernizacji i rozbudowy

3) dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwej eksploatacji linii ustala się:

a) strefę wolną od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii

- dla linii napowietrznych 30kV - pas szerokości 18,00m (po 9,0m od osi linii)

- dla linii napowietrznych 15kV - pas szerokości 15,00m (po 7,5m od osi linii)

- dla linii kablowych 15kV i 0,4kV - 2,0m (pas po 1,0m od osi linii)

b) strefę wolną od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych

- dla linii napowietrznych 30kV, 15kV i 0,4kV - pas szerokości 10,0m (po 5,0m od osi linii)

- dla linii kablowych 15kV i 0,4 kV - 2,0m (pas po 1,0m od osi linii)

4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych słupowych lub wnetrzowych 15/04kV w ilości wynikających z aktualnych potrzeb.

7. Telekomunikacja

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

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

3) przewiduje się budowę sieć telewizji kablowej vk wg warunków administratorów sieci.

Rozdział 4.

§ 13. Ustalenia dotyczące komunikacji drogowej

1. Na obszarze opracowania na mocy przepisów szczególnych ustala się sieć dróg publicznych oraz parametry techniczne, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nowoprojektowanych zgodnie z rysunkiem planu

1) drogi powiatowe KDKP

01KDKP – ulica Grabowiecka w ciągu drogi powiatowej nr 3230L kl techn. „Z”

02KDKP – ulica Dwernickiego w ciągu drogi powiatowej nr 3412L kl techn. „Z”

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25,00m

b) szerokość jezdni - 5,5-7,0m

c) w terenach zabudowanych jedno - lub dwustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni lub usytuowane poza rowem odwadniającym

d) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych (dot. kondygnacji nadziemnych)

• jedno i dwukondygnacyjnych - 20,00m

• wielokondygnacyjnych – 40,00m

- dla pozostałych obiektów budowlanych

☐ w terenie zabudowanym - 8,00m

☐ poza terenem zabudowy - 20,00m

03KDKP - ulica Batalionów Chłopskich w ciągu drogi powiatowej nr 3457L kl techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,00m – 20,00m

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych -15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

04KDKP - ul. Ciesielczuka nr 3458L kl techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,00m

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

05KDKP - ul. Grotthusów nr 3462L kl tech. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,00 - 20,00m

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych – 8,00m

06KDKP – ul. Marii Konopnickiej nr 3465L kl techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,00m

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych - 8,00m

07KDKP – ul. Lipice nr 3469L kl. techn. „L”

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

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

08KDKP - ulica Uchańska nr 3484L kl techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,00m

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych - 8,00m

09KDKP - ulica Wesola nr 3485L kl techn. „L”

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,00m

b) szerokość jezdni - 5,50 -7,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych –15,00m
- pozostałych obiektów budowlanych - 8,00m

2) drogi gminne **KD KG** kl. techn. „L”

010KDKG - ulica Jodłowa 111192L

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,00m

b) szerokość jezdni - 5,00 -6,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m

- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

011KDKG - ulica Topolowa 111193L

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,00m

b) szerokość jezdni - 5,00 - 6,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m

- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

012KDKG - ulica Klonowa 111194L

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,00m

b) szerokość jezdni - 5,00 -6,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m

- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

013KDKG - ulica Lipowa 111195L

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,00m

b) szerokość jezdni - 5,00 -6,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m

- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

014KDKG - ulica Świerkowa 111196L

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

b) szerokość jezdni - 5,00 - 6,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m

- pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

015KDKG - ulica Dębowa -bez numeru

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,00m

b) szerokość jezdni - 5,00 - 6,00m

c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:

- dla budynków mieszkalnych - 15,00m

- pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

016KDKG - ulica Armii Krajowej - bez numeru

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,00m
- b) szerokość jezdni - 5,00 - 6,00m
- c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych - 15,00m
 - pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

017KDKG – ulica bez nazwy

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,00m - 15,00m
- b) szerokość jezdni - 5,00 - 7,00m
- c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych - 15,00m
 - pozostałych obiektów budowlanych - 8,00m

018KDKG – ulica bez nazwy

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,00m
- b) szerokość jezdni - 5,00 - 7,00m
- c) linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych - 15,00m
 - pozostałych obiektów budowlanych - 6,00m

Dla ulic Dębowej, Armii Krajowej i bez nazwy należy ustalić kategorię drogi gminnej i nadać odpowiednie numery.

3) drogi wewnętrzne KDW

- a) ulice o szerokości w liniach rozgraniczających - od 6,00 - 10,00m

019KDW - ul. Sikorskiego - 8,00m

020 KDW - ul. Wiśniowa - 8,00m

021KDW - ul. Słoneczna - 6,00m

022KDW - ul. Słowackiego - 6,00m

023KDW - ul. Brzozowa - 6,00m

024KDW - ul. Orzeszkowej - 10,00m

- b) ulice bez nazwy o numerach

025KDW, 026KDW, 027KDW, 028KDW, 029KDW, 031KDW, 034KDW, 036KDW - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00m

c) ulice bez nazwy o numerach **030KDW, 033KDW, 035KDW, 037KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających - 6,00m, **032KDW** – 8,00m,

4) drogi gospodarcze, pieszo - jezdne, dojazdy do pól - **KDX o zmiennych szerokościach** w liniach rozgraniczających od **5,00-10,00 m**

038KDX, 039KDX, 040KDX, 041KDX, 042KDX, 043KDX, 044KDX, 045KDX, 046KDX

5) dla dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych KDX ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy liczoną od osi drogi:

- dla budynków mieszkalnych – 10,00m
- pozostałych obiektów budowlanych – 6,00m

6) drogi piesze **KX** od **047KX** do **053KX** - szerokość w liniach rozgraniczających 3,00 - 4,00m .

2. Dla dróg publicznych dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów budowlanych, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach mniejszych niż wynikają z ustawy o drogach publicznych oraz wymienionych w ustaleniach planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi

2) możliwość odstąpienia od ustawowych parametrów określonych dla danej klasy drogi w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi - w uzasadnionych przypadkach, jak: warunki przyrodnicze, istniejące trwałe zainwestowanie, bezpieczeństwo ruchu drogowego itp

3) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg i ulic przy zachowaniu warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu.

3. Realizacja dróg publicznych i ogólnodostępnych winna uwzględniać zasadę drożności ciągów ekologicznych poprzez:

1) realizację w odpowiednich miejscach przepustowości 1,5-2,0m umożliwiającej swobodny przepływ wody i przemieszczanie się małych zwierząt

2) zagwarantowanie ochrony wód i gleby poprzez wykonanie szczelnych rowów odprowadzających wody opadowe z koron dróg

3) realizację urządzeń do odprowadzania wód deszczowych z placów i parkingów oraz urządzeń chroniących wody (separatory, oczyszczalniki) i gleby (pasy zieleni izolacyjnej).

4. Ustala się realizację parkingów w formie:

1) parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych

2) zatok parkingowych oraz pasów do parkowania wzdłuż ulic

3) dopuszcza się możliwość parkowania w liniach rozgraniczających dróg.

5. Istniejące budynki mieszkalne i usługowe znajdujące się bliżej krawędzi jezdni niż określona planem nieprzekraczalna linia zabudowy, zachowuje się z możliwością remontów i nadbudowy. W przypadku wymiany budynku lub jego rozbudowy należy zachować określoną planem linię zabudowy.

6. Umieszczanie reklam na terenie dróg następuje za zgodą zarządcy drogi.

7. Ustalenia w zakresie linii zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury teletechnicznej i elektroenergetycznej.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe

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

Jednostka A - o funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, zagrodowego i usług zawarta w granicach od północy ul. Grabowiecka, od zachodu ul. Batalionów Chłopskich i Armii Krajowej, od południa i zachodu granica opracowania. Projektowane przekształcenie w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Jednostka B - o funkcji mieszkalno-usługowej zawarta w granicach od północy ul. Grabowiecka, od zachodu i południa granica opracowania, od wschodu granica jednostki A

Jednostka C - wielofunkcyjna - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami, zagrodowe, usługi publiczne z zakresu oświaty, tereny składowo-produkcyjne, obsługi rolnictwa i leśnictwa, komunikacji drogowej

Jednostka „A”

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ustala się:

A1MN A2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) wymiana lub realizacja nowej zabudowy wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

A3MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) zakładana sukcesywna wymiana zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na warunkach ustaleń ogólnych

A4MN A5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) wymiana zabudowy i realizacja nowej zabudowy na zasadach ustaleń ogólnych.

A6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) wymiana zabudowy, zagospodarowanie i realizacja nowej zabudowy na działkach nie zainwestowanych wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych

A7MN A8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) wymiana zabudowy, zagospodarowanie i realizacja nowej zabudowy na działkach nie zainwestowanych w oparciu o ustalenia ogólne

A9MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej wraz z usługami

2) możliwość zmiany zakresu usług na inne nieuciążliwe

3) pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

A10MN A11MN A12MN A13MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) wymiana zabudowy, zagospodarowanie i realizacja nowej zabudowy w enklawach wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych

A14UH - teren usług komercyjnych - sklep spożywczo-przemysłowy - zachowanie z możliwością zmiany funkcji na inne nieuciążliwe

A15UO - teren usług publicznych - przedszkole - zachowanie istniejącego zagospodarowania

A16US - teren usług sportu - zachowanie istniejącego zagospodarowania boiska sportowego z możliwością umieszczenia nowych urządzeń

A17ZP,UK - teren zieleni urządzonej - pomnik - zachowanie

A18MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania wraz z usługami rzemiosła z możliwością zmiany zakresu usług na inne nieuciążliwe

2) wymiana zabudowy, zagospodarowanie i realizacja nowej zabudowy w oparciu o ustalenia ogólne

A19MN -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi

A20MN,RM A21MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) zakładana sukcesywna wymiana zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na warunkach ustaleń ogólnych

A22MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) nowe zagospodarowanie i zabudowa na działkach zainwestowanych i nowych na warunkach ustaleń ogólnych

A23MN, RM A24MN, RM A25MN, RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) zakładana sukcesywna wymiana zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na warunkach ustaleń ogólnych

A26U, MN - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową

1) zachowanie istniejącego zainwestowania terenu (autozłom, ślusarstwo, pomoc drogowa) z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów

2) zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.

A27ZN, R, W - tereny zieleni nieurządzonej, upraw ogrodniczych i wody (rów melioracyjny) – pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych

A28ZN, R, W - teren zieleni nieurządzonej niskiej, pól uprawnych, rów melioracyjny, mały zbiornik wodny - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych

A29U, MN - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową

1) zagospodarowanie i zabudowa terenu zgodnie z zasadami ustaleń ogólnych

A30W - teren wód powierzchniowych - rów melioracyjny

A31ZP, W, UH - teren zieleni urządzonej, wody i usług komercyjnych - zieleń wysoka z oczkiem wodnym, obiekt handlowy - zachowanie stanu istniejącego. Możliwość zmiany funkcji usług handlu na inne nieuciążliwe

A32R, ZN/ZZ, W - teren pól uprawnych i zieleni nieurządzonej, tereny zalewowe, rów melioracyjny - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych

A33W A36W - rzeka Huczwa - regionalny korytarz ekologiczny objęty ochroną planistyczną

A34KS - teren obsługi komunikacji samochodowej - parking - zachowanie

A35R, RZ, ZZ - teren pól uprawnych, ogrodów, użytków zielonych tworzących rolniczą przestrzeń produkcyjną, rów melioracyjny, tereny zalewowe - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych.

A37R A38R A39R - tereny pól uprawnych - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu

Jednostka „B”

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ustala się:

B1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) realizacja nowej zabudowy w enklawach na zasadach ustaleń ogólnych

B2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B3MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B4MN B7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy
- 2) wymiana zabudowy, zagospodarowanie i realizacja nowej na zasadach ustaleń ogólnych

B5MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy oraz usług rzemieślniczych
- 2) możliwość zmiany zakresu usług na inne nieuciążliwe
- 3) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B6MN B12MN B15MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B8MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) tereny niezainwestowane
- 2) zagospodarowanie i zabudowa terenu zgodnie z zasadami ustaleń ogólnych

B10MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącego zainwestowania
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B11U,MN - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową

1) zachowanie obecnego zainwestowania - usługi rzemieślnicze /wyrób materiałów budowlanych/,
mieszkalnictwo

- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B13MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B14U, MN - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową

- 1) zachowanie obecnego zainwestowania
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B16MN B20MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) tereny niezainwestowane
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B17U - teren zabudowy usługowej - ośrodek konferencyjny z zapleczem noclegowym

- 1) realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B18MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącego zainwestowania
- 2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B21MN B22MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B23U,MN - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową

1) realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B24MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową

1) realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B25MN B26MN B27MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z ustaleniami ogólnymi

B28ZP,US - teren zieleni urządzonej z elementami sportowymi. Zagospodarowanie terenu polegające na wprowadzeniu zieleni wysokiej i niskiej oraz elementów małej architektury w oparciu o plan zagospodarowania

B19ZP B29ZP B30ZP B31ZP B32ZP B33ZP - tereny zieleni urządzonej

1) zieleń wysoka i niska stabilizująca skarpe

B34RZ,R,W/ZZ B35RZ,R,W/ZZ - tereny upraw polowych, użytków zielonych tworzących rolniczą przestrzeń produkcyjną, rowy melioracyjne, tereny zalewowe - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ustaleń ogólnych dla terenów otwartych

B36ZP B37ZP B38ZP - tereny zieleni urządzonej - tor szlakowy d. Hrubieszowskiej Kolei Dojazdowej wpisanej do rejestru zabytków pod Nr A/893. Zagospodarowanie i urządzenie terenu winno odbywać się w oparciu o indywidualne wytyczne i pozwolenia konserwatorskie z zastrzeżeniem pozostawienia po obu stronach nasypu kolei strefy wolnej od wszelkiej zabudowy o szerokości 20,00 m licząc od podstawy nasypu

B39W - rzeka Huczwa - regionalny korytarz ekologiczny objęty ochroną planistyczną

Jednostka „C”

C1RLU – teren obsługi lasów

1) zachowanie stanu istniejącego.

2) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla symbolu P,S,U

C2P,S,U - teren obiektów produkcyjnych, magazynów i składów i usług

1) zagospodarowanie i zabudowa terenu zgodnie z zasadami ustaleń ogólnych dla symbolu P,S,U

C3KS,S,U - teren obsługi komunikacji, usług handlu i składów. Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych - baza drogowa, stacja kontroli pojazdów, stacja paliw. Siedziba Zarządu Dróg Wojewódzkich - rejon Hrubieszów, Powiatowego Zarządu Dróg.

1) zachowanie stanu istniejącego

2) możliwość zmiany funkcji na inną o tym samym stopniu uciążliwości

3) zasady zagospodarowania zgodne z ustaleniami ogólnymi dla symbolu P,S,U

C4RPU, U - teren obsługi rolnictwa i zabudowy usługowej

1) zachowanie stanu istniejącego

2) możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej oraz zmiany funkcji istniejących obiektów

3) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla symbolu P,S,U

C5S,U - teren składów i usług - skład i sprzedaż opału

1) zachowanie stanu istniejącego

2) możliwość zmiany funkcji na inną o tym samym stopniu uciążliwości

3) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla symbolu P,S,U

C6UO - teren usług publicznych z zakresu oświaty

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) pozostałe zasady zgodne z ustaleniami ogólnymi dla symbolu P,S,U

C7S,U - teren składów i usług - teren po byłej stacji paliw

1) możliwość realizacji usług, magazynów i składów w oparciu o ustalenia ogólne dla symbolu P,S,U

C8P,S,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i usług - skład materiałów budowlanych, usługi handlu

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) zachowanie adaptowanego budynku produkcyjnego na funkcję mieszkaniową wielorodzinną

3) pozostałe zasady zgodne z ustaleniami ogólnymi

C9MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) możliwość realizacji usług

3) realizacja zabudowy na działkach zainwestowanych i nowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi

C10MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania

2) zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi

C11ZP,W - teren zieleni urządzonej i wody/rów melioracyjny w ciągu lokalnego korytarza ekologicznego

C12ZN,R,W - teren zieleni nieurządzonej, pól, wody-rów melioracyjny w ciągu lokalnego korytarza ekologicznego

C13MN,RM,U C14MN,RM,U C15MN,RM,U C16MN,RM,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług

1) zachowanie istniejącej zabudowy

2) zasady zabudowy i zagospodarowania na działkach zainwestowanych i nowoprojektowanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi

C17R C18R - tereny pól uprawnych - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu

C19R,RZ,W - tereny upraw rolnych, użytków zielonych i wody (rów melioracyjny) - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych

C20MN - teren zabudowy mieszkaniowej

1) zachowanie istniejącej zabudowy

2) zasady zabudowy i zagospodarowania na działkach zainwestowanych i nowoprojektowanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi

C21U - teren usług

1) zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi

C22MN,RM C23MN,RM –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) realizacja nowej zabudowy na działkach zainwestowanych i nowych na zasadach ustaleń ogólnych

C24RM - teren zabudowy zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) realizacja nowej zabudowy na działkach zainwestowanych i nowych na zasadach ustaleń ogólnych

C25RM - tereny zabudowy zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) realizacja nowej zabudowy na działkach zainwestowanych i nowych na zasadach ustaleń ogólnych

C26RM C27RM C28RM C29RM - tereny zabudowy zagrodowej

1) zachowanie istniejącego zainwestowania

2) realizacja nowej zabudowy na działkach zainwestowanych i nowych na zasadach ustaleń ogólnych

C30RM,U – teren zabudowy zagrodowej z usługami

1) zagospodarowanie i zabudowa terenu zgodnie z zasadami ustaleń ogólnych

C31R,RZ - tereny pól uprawnych, użytków zielonych tworzących rolniczą przestrzeń produkcyjną, rów melioracyjny – pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu.

C32R,RZ,W C33R,RZ,W - teren pól uprawnych, użytków zielonych tworzących rolniczą przestrzeń produkcyjną, rów melioracyjny - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych.

C34RZ,W - tereny pól uprawnych, użytków zielonych tworzących rolniczą przestrzeń produkcyjną, rów melioracyjny - pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych.

C35RZ - teren użytków zielonych – pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Obowiązują ustalenia ogólne dla terenów otwartych.

C36ZP – teren zieleni urządzonej, tor szlakowy d. Hrubieszowskiej Kolei Dojazdowej (rej. zabytków A/893) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,00 m od granicy terenów kolejowych.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych przedmiotowym planem w wysokości - 30 %.

§ 16. W granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu traci moc miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa obręb Sławęcín - w skali 1:2000 przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Hrubieszowie Nr XXXII/320//05 z dnia 31 marca 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 14 czerwca 2005 roku Nr 134, poz. 2464); oraz przyjęte uchwałami zmiany: Nr X/104/99 z dnia 1 czerwca 1999 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lub. Nr 44 z 14 września 1999 roku poz. 734), Nr XXX(363)2001 z dnia 24 sierpnia 2001 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lub. Nr 78 z 26 września 2001 roku poz. 1163, Nr XIV/128/07 z dnia 9 listopada 2007 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 18 stycznia 2008 roku Nr 2 poz. 39), Nr XXIV/236/08 z dnia 20 sierpnia 2008 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku Nr 109, poz. 2682), Nr LV/498/2010 z dnia 10 sierpnia 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 6 października 2010 roku Nr 108, poz. 1977), Nr VI/21/2011 z dnia 31 stycznia 2011 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 20 kwietnia 2011 roku Nr 58 poz. 1173).

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Hrubieszowa.

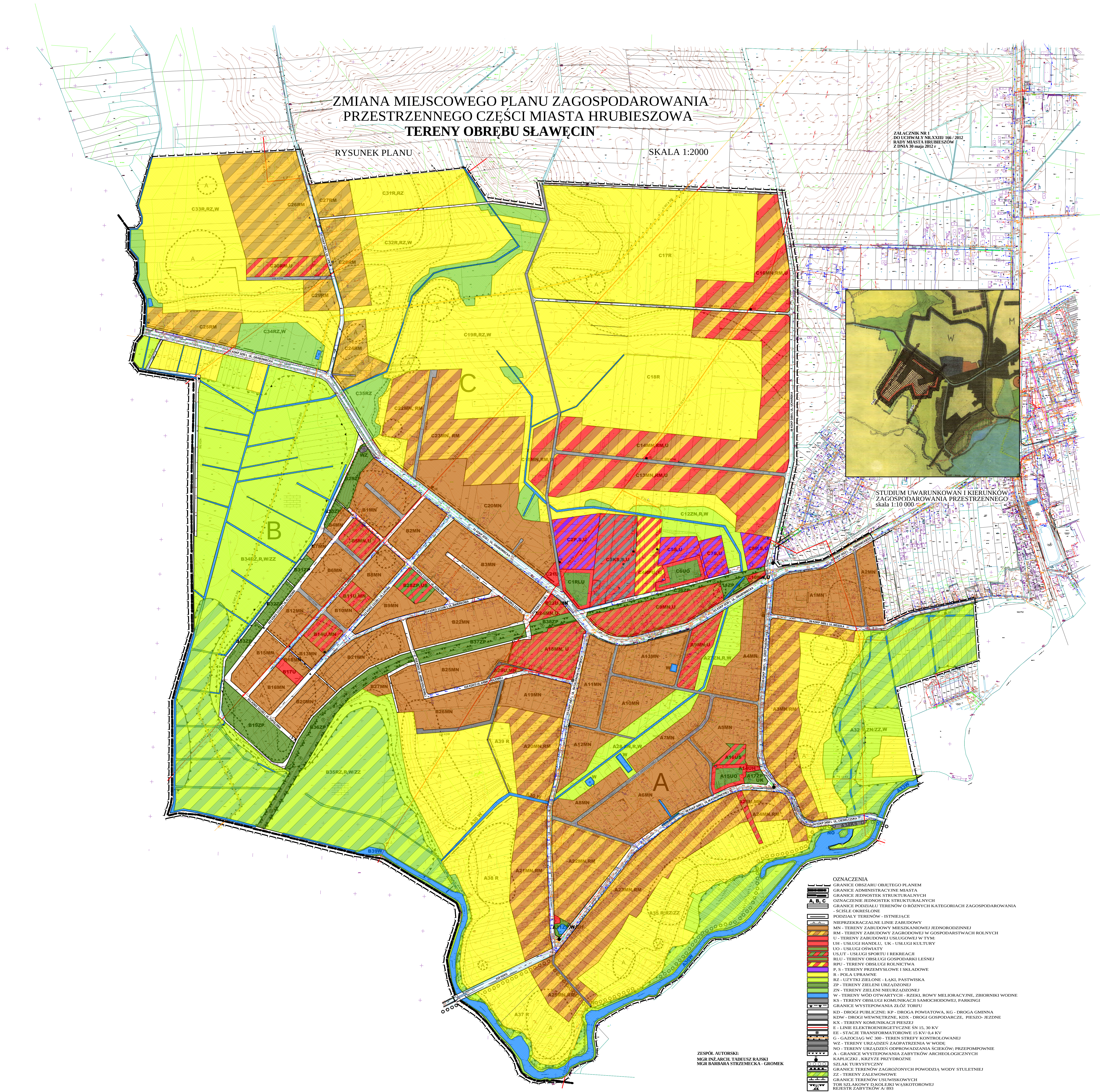
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Eugeniusz Paczała

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/166/2012
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 maja 2012 r.
Plik dostępny w sekcji 'Załączniki'

Załącznik Nr 1



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/166/2012

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 30 maja 2012 r.

**PROPOZYCJA SPOSOBU REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ - UZBROJENIA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA HRUBIESZOWA DOTYCZY
TERENU OBRĘBU SŁAWĘCIN**

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 nakłada na samorządy między innymi obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy dróg gminnych, ulic, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz. Rozstrzygnięcia w zakresie infrastruktury niezbędnej do obsługi zbiorowych potrzeb wspólnoty, na terenie obrębu Sławęcina, zawarte są w ustaleniach szczegółowych Planu, Rozdz. 3 i 4 i obejmują zakres wykorzystania infrastruktury technicznej i komunalnej istniejącej na przedmiotowym terenie oraz jej rozbudowy.

Obszar objęty ustaleniami planu, obejmuje zachodnią część miasta Hrubieszowa w skład którego wchodzi tereny zabudowane i niezabudowane, stanowiące dotychczas łąki, grunty orne i nieużytki. Część terenów zabudowanych posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną, energetyczną, wodociagową, kanalizacji sanitarnej i słabo rozwiniętą sieć kanalizacji deszczowej. Posiada słabo rozwiniętą sieć gazową oraz dróg publicznych zapewniających dostęp do poszczególnych nieruchomości. Bardzo duży obszar o różnicowanym przeznaczeniu, wymaga modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń w celu realizacji potrzeb właścicieli nieruchomości i inwestorów oraz wybudowania od podstaw nowych sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych. Zachodzi potrzeba wykupu terenu dla potrzeb poszerzenia pasów drogowych. Olbrzymie koszty budowy, rozbudowy i modernizacji urządzeń infrastruktury na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego, wskazują na potrzebę pozyskania środków finansowych zewnętrznych i realizacji zadań inwestycyjnych w kilkudziesięcioletnim przedziale czasowym.

I. PROPONOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.

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

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

II. PROPONOWANY SPOSÓB REALIZACJI USTALEŃ PLANU W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY.

1. **Zaopatrzenie w wodę** następowało będzie poprzez rozbudowę już istniejącej sieci wodociągowej na tym terenie i budowę nowych sieci wg potrzeb inwestorów w oparciu o warunki techniczne wydawane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji PGKiM Hrubieszów. Celowa jest modernizacja i przebudowa sieci wodociągowej w celu poprawy jakości wody do celów spożywczych. Z uwagi na rozległy teren, do czasu budowy sieci wodociągowej, zaistnieje potrzeba wybudowania przez inwestorów studni wierconych.

2. Gospodarka ściekowa.

A. Kanalizacja sanitarna - realizacja ustaleń planu poprzez wykorzystanie już istniejących urządzeń kanalizacyjnych i ich rozbudowie wg potrzeb inwestorów w oparciu o warunki techniczne, wydawane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji PGKiM Hrubieszów. Do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej na terenie nieuzbrojonym konieczna będzie budowa przez inwestorów, szczelnych zbiorników ścieków sanitarnych i przydomowych oczyszczalni ścieków, indywidualnych lub zbiorczych.

B. Kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów do istniejącej słabo rozwiniętej kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie wód opadowych z dróg nie wyposażonych w kanały deszczowe nastąpi powierzchniowo, przez rozwiązania stosowane w budownictwie drogowym. Z terenów budownictwa mieszkaniowego wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo i rozsączenie po terenie nieutwardzonym.

C. Gospodarka odpadami stałymi oparta będzie na gromadzeniu odpadów stałych po przeprowadzeniu wstępnej segregacji w szczelnych pojemnikach wywożonych okresowo na składowisko odpadów. Celowe jest wyposażanie nieruchomości w pojemniki do selektywnej zbiorki odpadów.

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

4. **Zaopatrzenie w gaz** w ramach środków Gminy Miejskiej nie jest planowane. Bazuje się na Prawie energetycznym w myśl którego obowiązek gazyfikacji ciąży na przedsiębiorstwie zajmującym się dystrybucją gazu. Gazyfikacją Hrubieszowa zajmuje się Karpacka Spółka Gazowa, która w miarę zapotrzebowania rozbudowuje istniejące sieci i urządzenia gazowe. Wskazane jest wybudowanie sieci rozdzielczej gazu.

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

6. **Telekomunikacja** wykorzystanie i rozbudowa już istniejącej sieci telekomunikacyjnej wg warunków ustalanych przez operatorów sieci, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

7. **Inwestycje drogowe:** budowa i modernizacja dróg wewnętrznych i parkingów następowała będzie w miarę potrzeb inwestorów z włączeniem się do już istniejących, powiatowych i gminnych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Eugeniusz Paczała

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/166/2012
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 maja 2012 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcín wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2012 roku do 3 kwietnia 2012 roku które można było składać w terminie do dnia 17 kwietnia 2012 roku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) stwierdza się, że niżej wymieniona uwaga wniesiona do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcín została **rozpatrzona i nie uwzględniona**:

1. (dane osobowe wykreślono ze względu na ich ochronę) wniesioną pismem z dnia 29 marca 2012 roku dotyczącą poszerzenia zabudowy zagrodowej przy symbolu C26RM w kierunku zachodnim, w granicach działek Nr 1563, 1564 położonych przy ul. Lipice w Hrubieszowie.

Stosownie do zapisów w/c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury. Przez ład przestrzenny rozumie się *„takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.”*

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcín w obszarze ul. Lipice uwzględnia wnioski złożone do projektu planu w zakresie tworzącym jednolity, uporządkowany obszar terenu przeznaczonego pod zabudowę. Dalsze powiększanie części obszarów rolniczych pod zabudowę burzyłoby harmonijną całość.

Stosownie do art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) Burmistrz Miasta Hrubieszowa rozpatrzył w/w wniosek Zarządzeniem Nr 266/2012 dnia 19 kwietnia 2012 roku w sposób przedstawiony powyżej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Eugeniusz Paczała