Elektronicznie podpisany przez:
Leszek Kryszczuk; Przewodniczący Rady Miejskiej
dnia 30 maja 2025 r.

UCHWAŁA NR XX/126/2025
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE

z dnia 30 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – HOSiR.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXIV/498/2023 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – HOSiR 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 – HOSiR, w granicach zgodnych z rysunkiem planu oraz z granicami określonymi w Uchwale Nr LXIV/498/2023 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – HOSiR.

§ 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako główne na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np.: przyłącza, ogrodzenia, miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, śmietniki itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach dotyczących zabudowy i zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się sytuowania nowych bądź rozbudowywania istniejących budynków;

8) **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;

9) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i uprawianiu sportu;

10) **obiektach obsługi audiowiznej** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak stanowiska komentatorskie, spikerki oraz konstrukcje wsporcze służące do montażu nagłośnienia, telebimów, monitorów, tablic świetlnych;

11) **urządzeniach edukacji** – należy przez to rozumieć urządzenia służące edukacji, poszerzaniu wiedzy o ekologii, środowisku, przyrodzie i historii;

12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

13) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg rozwiązań technicznych służących ruchowi rowerowemu, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, ciągi pieszo – jezdne.

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

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

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

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) US tereny usług sportu i rekreacji,

   b) KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

   c) WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

   d) ZP teren zieleni urządzonej;

5) wymiarowanie.

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

1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

2) układ urbanistyczny figurujący w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego, objęty ochroną konserwatorską;

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

1) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi równym 10%;

2) granice obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

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

1) tereny usług sportu i rekreacji **1US, 2US**;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR;**

3) teren zieleni urządzonej **1ZP**;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS;**

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 na terenach oznaczonych symbolami **1US, 2US**, z zastrzeżeniem § 10 pkt 1;

3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych z dopuszczeniem:

a) przebudowy, rozbudowy, remontu, odbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit d, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników,

b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem uzupełniającym ustalonymi w planie,

c) rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, niezależnie od ustaleń planu,

d) prowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem nadbudowy, w przypadku gdy wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wysokość zabudowy ustaloną planem, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników,

e) prowadzenia robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych w przypadku gdy wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wysokość zabudowy ustaloną planem;

4) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych zlokalizowanych w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem:

a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych), przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników,

b) nadbudowy obiektów z uwzględnieniem ustalonych w planie maksymalnych wysokości i przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników;

5) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

6) 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:

   a) zakaz wprowadzenia do ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 14 ust. 7;

   b) obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych na terenach oznaczonych symbolami **1US, 2US, 1KR.**

2) obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód powierzchniowych, w szczególności uzyskaniu stanu dobrego wód jednolitej części wód powierzchniowych Huczwa od Sieniochy do ujścia PLRW200024266299;

3) przyporządkowanie terenów oznaczonych symbolami **1US**, **2US**, **1ZP** do terenów na cele rekreacyjno – wypoczynkowe określonych w przepisach odrębnych, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

4) przyporządkowanie całego obszaru planu do miejsc dostępnych dla ludności określonych w przepisach odrębnych, w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;

5) 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;

6) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich skanalizowania lub przebudowy;

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

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

1) ochroną konserwatorską objęty jest układ urbanistyczny figurujący w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego (A/659), oznaczony graficznie na rysunku planu – układ urbanistyczny miasta Hrubieszowa, obejmujący zabudowę wyspy okolonej przez rz. Huczwę wraz z przedmieściem w rejonie ulic Podzamcza i 1 Maja (obecnie ul. Józefa Piłsudskiego), z historyczną siecią ulic i placów oraz skalą zabudowy, także sylwetę miasta i konfigurację terenu - na terenach oznaczonych symbolami **2US**, **1KR**, **1WS, 2WS**;

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

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

§ 9. 1. Jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1US**, **2US**, **1KR**, **1ZP.**

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

1) nakaz utrzymania zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej przy zastosowaniu kompozycji i właściwego doboru gatunkowego;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania 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;

2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu „siding”;

3) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

4) możliwość stosowania:

a) dachów jednospadowych na budynkach i nad częściami budynków o wysokości do 7 m,

b) przekryć namiotowych, pneumatycznych oraz zadaszeń membranowych;

5) zasady dotyczące materiałów pokryć dachowych:

a) do pokrycia dachów dwuspadowych, wielospadowych i jednospadowych należy stosować materiały dachówko podobne, 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) dla przekryć namiotowych, pneumatycznych oraz zadaszeń membranowych należy stosować materiały w odcieniach szarości.

§ 11. 1. 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** ustala się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami **1US, 2US, 1KR, 1WS, 2WS, 1ZP** oznaczony na rysunku planu.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu ustala się:

1) zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:

a) obiektów sportu i rekreacji, takich jak: boiska, place sportowe, pola gier sportowych, place zabaw, tory jazdy,

b) urządzeń sportu i rekreacji,

c) urządzeń edukacji,

d) obiektów małej architektury

e) altan, wiat, zadaszeń,

f) miejsc parkingowych i miejsc postojowych rowerów,

g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) hal pneumatycznych,

i) lokalizowania, na okres do 180 dni, tymczasowych obiektów budowlanych,

j) lokalizowania w istniejących obiektach na terenie oznaczonym symbolem **2US** obiektów sportu i rekreacji, takich jak szatnie, wypożyczalnie sprzętu, magazyny, obiekty zaplecza technicznego,zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przed powodzią;

3) na terenie oznaczonym symbolem **2US** zachowanie istniejących obiektów sportu i rekreacji, takich jak:

a) stadiony piłkarskie,

b) stadiony lekkoatletyczne, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przed powodzią;

4) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** zachowanie istniejącej tężni solankowej, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przed powodzią;

5) dostosowanie konstrukcji obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. j do możliwości ich szybkiego przetransportowania poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 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 terenów oznaczonych symbolami **2US** – 20000 m2,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **1US, 1ZP** – 2000 m2

c) dla terenów oznaczonych symbolami **1KR**, **1WS**, **2WS** – nie występuje potrzeba określania;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;

4) szerokość frontów nowo wydzielanych działek:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **1US**, **2US, 1ZP** nie mniejszą niż 50 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **1KR**, **1WS**, **2WS** – nie występuje potrzeba określania;

5) parametry określone w pkt 1 – 2 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 dotyczącą również ewidencyjnych podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy**, ustala się:

1) strefy techniczne o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia do 1 kV;

2) strefy techniczne o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

3) strefy techniczne o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia do 1 kV;

4) w strefach technicznych, o których mowa w pkt 1 - 3 obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania budynków i obiektów małej architektury,

b) zakaz nasadzania roślinności wysokiej,

c) dopuszczenie wykonywania napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;

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

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, podczas lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji;

5) zakaz wykonywania prac ziemnych powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

6) **zaopatrzenie w wodę** z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych**:

a) odprowadzanie ścieków bytowych w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej,

c) zagospodarowanie wód opadowych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit b, powierzchniowo na teren działki budowlanej lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem rozwiązań:

- ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,

- spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,3),

- zwiększających retencję,

d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit b oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **doprowadzenie gazu** do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **zaopatrzenie w energię cieplną** w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem technologii bezemisyjnych lub paliw i technologii niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz realizowania budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową podziemną,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w ilościach wynikających z potrzeb a nie wskazanych w planie,

11) w zakresie telekomunikacji:

a) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych,

b) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć podziemna;

12) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługę komunikacyjną terenu:

a) **1US** zgodnie z przepisami odrębnymi, przez teren oznaczony symbolem **2US** oraz z terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu;

b) **2US** zgodnie z przepisami odrębnymi, z terenu oznaczonego symbolem **1KR**;

c) **1ZP** zgodnie z przepisami odrębnymi, przez teren oznaczony symbolem **1US**;

2) dopuszczenie lokalizacji tras rowerowych na wszystkich terenach;

3) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS**, **1ZP**;

4) minimalną liczbę miejsc parkingowych, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:

a) 1 miejsce na 1000 m² powierzchni zieleni urządzonej;

b) 0,2 miejsca na użytkownika, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, na każdy obiekt sportu i rekreacji,

c) 0,25 miejsca, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, na każde:

- urządzenie sportu i rekreacji,

- urządzenie edukacyjne;

5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie min. 5% liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko na terenach oznaczonych symbolami **1US, 2US, 1ZP**;

6) minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:

a) 1 miejsce na 2000 m² powierzchni zieleni urządzonej;

b) 0,25 miejsca na użytkownika, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe rowerów, na każdy obiekt sportu i rekreacji,

c) 0,1 miejsca, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe rowerów, na każde:

- urządzenie sportu i rekreacji,

- urządzenie edukacyjne;

7) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych nakaz realizacji miejsc parkingowych jako naziemne;

8) dopuszczenie lokalizowania i bilansowania miejsc parkingowych i stanowisk postojowych rowerów dla potrzeb danego obiektu poza obrębem działki budowlanej.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów w formie:

1) zieleni,

2) placów zabaw,

3) boisk sportowych,

4) ustawienia na czas budowy obiektów o funkcji gospodarczej nie związanych trwale z gruntem.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US, 2US.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zagospodarowanie obejmujące lokalizację, z uwzględnieniem § 11 ust. 2:

1) na terenie oznaczonym symbolem **1US** obiektów sportu i rekreacji, takich jak:

a) hale sportowe,

b) hale widowiskowe,

c) hotele,

d) ośrodki szkoleniowe;

2) na terenie oznaczonym symbolem **1US, 2US** obiektów sportu i rekreacji, takich jak:

a) stadiony piłkarskie,

b) stadiony lekkoatletyczne;

c) szatnie,

d) wypożyczalnie sprzętu,

e) magazyny.

3) obiektów sportu i rekreacji, takich jak: boiska, place sportowe, pola gier sportowych, place zabaw, tory jazdy;

4) urządzeń sportu i rekreacji;

5) hal pneumatycznych;

6) obiektów obsługi audiowizualnej;

7) urządzeń edukacyjnych;

8) urządzonych ciągów pieszych;

9) zieleni urządzonej.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację, z uwzględnieniem § 11 ust. 2:

1) obiektów kultury i rozrywki;

2) budynków gospodarczych;

3) obiektów małej architektury

4) altan, wiat, zadaszeń,

5) na okres do 180 dni, tymczasowych obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii, administracji;

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 1,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 19 m,

§ 18. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki wodnej.

§ 19. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 6 m;

2) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych;

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

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

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:

1) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** tężni solankowej,

2) obiektów małej architektury,

3) altan, wiat, zadaszeń,

4) urządzeń sportu i rekreacji,

5) urządzeń edukacyjnych;

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 21. W obszarze objętym niniejszym opracowaniem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa – HOSiR, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/80/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 26 lipca 2011 r (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15 września 2011 r. Nr 139 poz. 2307);

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - tereny obrębu Sławęcin, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/166/2012 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 maja 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 4 lipca 2012 roku poz 2026);

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – ul. Wesoła, zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/408/2018 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 czerwca 2018 r. poz. 3055);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Hrubieszowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2870).

§ 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 miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla całego obszaru planu w wysokości 5 %.

§ 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

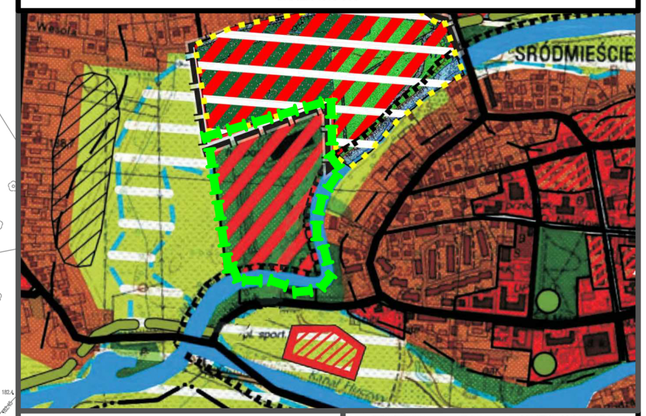
Leszek Kryszczuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA - HOSIR

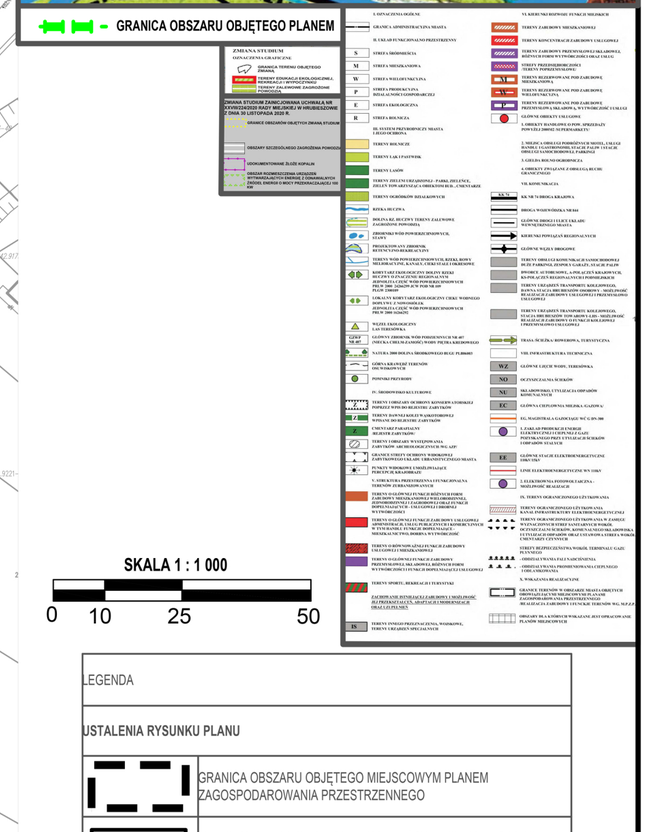
Załącznik Nr 1
do Uchwały nr XX/126/2025
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 maja 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA	
USTALENIA RYSUNKU PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
4	WYMIAROWANIE
USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	UKŁAD URBANISTYCZNY FIGURUJĄCY W REJESTRZE ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO, OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ;
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RÓWNYM 10%;
	GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%;

Licencja nr GKK.6642.804.2023_2701_P z dnia 15.06.2023

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, Strefa 8

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/126/2025
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA – HOSIR.

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Hrubieszowie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/126/2025

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 30 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA – HOSIR.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Hrubieszowie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

a) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjna w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,

b) urządzenia elektroenergetyczne; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych,

c) sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,

d) sieć telekomunikacyjna; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. **Sposób realizacji inwestycji:**

a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Hrubieszów, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów.

b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne. Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. **Zasady finansowania:**

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/126/2025

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 30 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę