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

UCHWAŁA NR XXIII/143/2025
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE

z dnia 30 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/31/2024 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa dla części terenu położonego przy ul. Łany i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów przyjętego Uchwałą Nr LIV/352/2014 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 23 maja 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/353/2017 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 listopada 2017 r. oraz Uchwałą Nr XLVII/379/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 31 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

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

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

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

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

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

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

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

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

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

8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę oraz sposób zagospodarowania terenu, w której realizowane będą inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku; do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wysunięcia, wychylenia górnych części budynku, wykusze, balkony); do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

10) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12º, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;

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

12) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z rodzimych gatunków roślin, oddzielający optycznie obiekty kubaturowe; dopuszcza się przerwy w ciągłości pasów zieleni izolacyjnej o szerokości niezbędnej dla przeprowadzenia ciągów komunikacyjnych i torowisk, jednak nie większej niż 15 m.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia obowiązujące niniejszej 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) U-P – tereny usług lub produkcji,

   b) KDD – teren drogi dojazdowej,

   c) KKK – teren komunikacji kolejowej,

   d) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

   e) ZN – tereny zieleni naturalnej;

5) pasy zieleni izolacyjnej;

6) obszar ograniczenia zabudowy;

7) wymiarowanie.

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

1) tereny usług lub produkcji **1U-P**, **2U-P**;

2) teren drogi dojazdowej **1KDD**;

3) teren komunikacji kolejowej **1KKK**;

4) teren wód powierzchniowych śródlądowych **1WS**;

5) tereny zieleni naturalnej **1ZN**, **2ZN**.

Rozdział 2.
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) możliwość realizowania obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu, w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;

2) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy, w terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P,** z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

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

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

1) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Zbiornik Chełm-Zamość; obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód podziemnych jednolitej części wód podziemnych PLGW200121, w tym wód kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), poprzez stosowanie rozwiązań chroniących przed przenikaniem substancji ropopochodnych, z parkingów, miejsc postojowych i innych terenów utwardzonych na potrzeby usług do wód podziemnych gruntowych i głębinowych, w procesie infiltracji wgłębnej wód opadowych i roztopowych lub spływem do wód powierzchniowych;

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

3) przyporządkowanie terenów wyznaczonych w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych, w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych: miejsca dostępne dla ludności;

4) zakaz lokalizowania:

   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych;

5) ograniczenia w korzystaniu z wód polegające na:

   a) zakazie wprowadzenia do ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych,

   b) obowiązku podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P, 1KDD, 1KKK.**

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

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

§ 9. 1. Jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren oznaczony symbolem **1KDD.**

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

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

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej;

3) nakaz stosowania obniżonych krawężników umożliwiających przejazd wózkiem przy przejściach dla pieszych przez jezdnie.

§ 10. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;

2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu „siding";

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

a) stropodachów w formie tarasu nad niższymi częściami zabudowy, z możliwością zadaszenia,

b) dachów jednospadowych i płaskich na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P**,

c) na budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachów płaskich, na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P,**

d) na budynkach garażowych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachów płaskich, na terenie oznaczonym symbolem **1U-P, 2U-P**,

e) lukarn, okien połaciowych oraz facjat;

4) zasady dotyczące materiałów pokryć dachowych:

a) do pokrycia dachów dwuspadowych, wielospadowych i jednospadowych należy stosować materiały ceramiczne, dachówko podobne (np. blachodachówka, dachówka cementowa), gonty (w tym gonty bitumiczne), blachy na rąbek stojący, blachy gładkie, blachy trapezowe w kolorach czerwonym, czerwono - brązowym, brązowym, zielonym lub odcieniach szarości,

b) do pokrycia dachów płaskich należy stosować materiały w odcieniach szarości,

c) dopuszcza się stosowanie płyt warstwowych do pokrycia dachów,

d) dopuszcza się dla stropodachów możliwość stosowania na nich nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,

e) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich.

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

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

1) możliwość podziału nieruchomości pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub przez drogę wewnętrzna o szerokości minimum 5,0 m;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** – 15 000 m^2,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U-P** – 10 000 m^2,

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

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**;

4) szerokość frontów nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** nie mniejszą niż 50 m,

b) dla pozostałych terenów – nie występuje potrzeba określania;

5) parametry określone w pkt 2 – 4 nie dotyczą parametrów nowo wydzielanych działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

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

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

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

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

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

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

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

4) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem akustycznym;

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

6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż DN 100 mm oraz sieci rozdzielczych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych**:

   a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, rurami sieci kanalizacji ciśnieniowej o minimalnej średnicy DN 63 mm lub rurami sieci kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy DN 160 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych**:

   a) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji opadowej, o przekroju nie mniejszym niż DN 300 mm,

   b) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów, dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powyżej 0,1 ha - ustala się obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do cieku lub rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:

      - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

      - ułatwiających przesiąkanie wód opadowych do gruntu,

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

d) zakaz odprowadzania wód opadowych do kolejowych urządzeń odwadniających;

9) **zaopatrzenie w gaz** z indywidualnych źródeł lub projektowanej sieci gazociągowej średniego i niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy DN 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

a) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem technologii bezemisyjnych lub paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych o niskiej zawartości zanieczyszczeń z zastosowaniem technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

b) nakaz realizowania budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową podziemną na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P,**

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

d) dopuszcza się budowę instalacji wytwarzającej energię elektryczna z energii słonecznej dla potrzeb własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w zakresie **telekomunikacji** zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych;

13) w zakresie **gospodarowania odpadami**:

a) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów,

b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem odpadów powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) magazynowanie, o którym mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie w budynkach lub zbiornikach podziemnych lub w sposób wynikający z procesów technologicznych,

d) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów:

a) **1U-P, 2ZN** z terenu drogi wojewódzkiej (ul. Łany) położonej poza granicami planu,

b) **2U-P** z terenu drogi wojewódzkiej (ul. Łany) położonej poza granicami planu oraz z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**;

c) **1ZN** przez tereny oznaczone symbolami **1WS** i **2ZN**.

2) minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, według poniższych wskaźników:

a) budynki usług na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

b) budynki produkcyjne i magazyny na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** – 1 miejsce na 2 zatrudnionych;

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

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

a) budynki usług na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** – 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

b) budynki produkcyjne i magazyny na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** – 1 miejsce na 2 zatrudnionych;

5) lokalizowanie i bilansowanie miejsc parkingowych i stanowisk postojowych rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej;

6) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:

a) nakaz realizacji miejsc parkingowych jako naziemne,

b) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych jako garaży oraz garaży i parkingów podziemnych, na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P.**

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

1) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie, na terenach, na których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego;

2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P** zagospodarowanie czasowe tych terenów w formie:

a) naziemnych miejsc postojowych o nawierzchni niepylącej,

b) zieleni,

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się:

1) usługi, z wyłączeniem:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) usług turystyki,

c) usług zdrowia i pomocy społecznej,

d) usług edukacji,

e) usług kultu religijnego;

2) produkcję.

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

1) możliwość lokalizowania, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1:

a) zabudowy usługowej, z zakresu usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1,

b) obiektów produkcyjnych, w tym z zakresu produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej,

c) magazynów,

d) zbiorników przemysłowych,

e) składów,

f) obiektów zaplecza logistycznego,

g) obiektów zaplecza technicznego,

h) budynków gospodarczych i garażowych,

i) bocznic kolejowych,

j) urządzeń kolejowych utrzymania, zarządzania i eksploatacji infrastruktury kolejowej,

k) obiektów i urządzeń do przeładunku towarów;

2) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu;

3) nakaz izolowania miejsc związanych z magazynowaniem i składowaniem, poza budynkiem, materiałów, substancji, towarów i produktów, w szczególności płynnych, sypkich i budowlanych od terenów dróg publicznych pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, ukształtowanym w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, zimozielonych lub całorocznych, złożonych z gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 3 m;

4) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych dla obiektów produkcyjnych z zakresu produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) usługowej, z zakresu usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – 16 m,

b) obiektów produkcyjnych – 28 m,

c) magazynów – 28 m,

d) zbiorników przemysłowych,

- na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** – 40 m,

- na terenie oznaczonym symbolem **2U-P** – 28 m,

e) obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit e – g – 7 m,

f) obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit h – k – 10 m.

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

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

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

1) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się komunikację kolejową.

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

1) możliwość lokalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) linii kolejowych,

b) bocznic kolejowych,

c) urządzeń kolejowych utrzymania, zarządzania i eksploatacji infrastruktury kolejowej,

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki wodnej.

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleń naturalną.

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

1) zakaz zabudowy;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych, na terenie oznaczonym symbolem **2ZN**.

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Leszek Kryszczuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA DLA CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŁANY

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr XXIII/143/2025
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 września 2025 r.

1ZN
1WS
2ZN
1U-P
1KKK
2U-P
1KDD
20

LEGENDA

SKALA 1 : 1 000

0 10 25 50

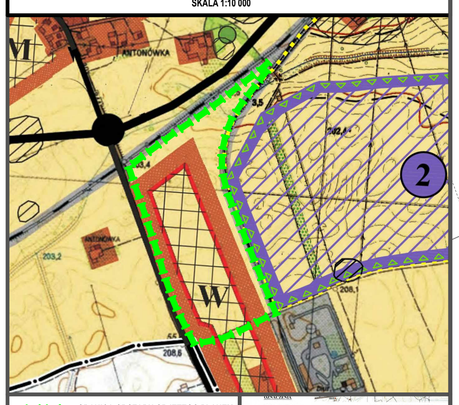
LEGENDA	
USTALENIA RYSUNKU PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
U-P	TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KKK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	OBSZAR OGRANICZENIA ZABUDOWY
4	WYMIAROWANIE

Licencja nr GKK.6640-1.62.2024_0604_P z dnia 14.10.2024
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, Strefa 8

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
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.,

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/143/2025

Rady Miejskiej w Hrubieszowie

z dnia 30 września 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 DLA CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŁANY.

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. zmianami) 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 3 do uchwały nr XXIII/143/2025
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dnia 30 września 2025 r.
Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę