

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA HRUBIESZOWA –  
TEREN MIĘDZY UL. DWERNICKIEGO  
I UL. WESOŁĄ**

Uchwała Nr XIX/142/2012 Rady Miejskiej  
w Hrubieszowie z dnia 29 lutego 2012 roku  
(Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego  
z dnia 12 kwietnia 2012 roku poz. 1389)

**OPRACOWALI:**

1. Mgr inż. arch. Tadeusz Rajski
2. Mgr inż. Barbara Strzemecka - Gromek

**Hrubieszów 2012 rok**

**UCHWAŁA NR XIX/142/2012  
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE**

z dnia 29 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta  
Hrubieszowa - teren między ul. Dwernickiego i ul. Wesolą**

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 IV/18/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa - dotyczy terenu między ul. Dwernickiego i ul. Wesolą - Rada Miejska uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 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 2007r, 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Hrubieszowa, zwany w dalszej części uchwały „planem”.
2. Plan obejmuje teren położony pomiędzy ulicami: Dwernickiego i Wesolą w obrębie działek nr ewid. 20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/14, 20/15.
3. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu – załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie wraz z zasadami ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania mające znaczenie wiążące,
- 3) **terenie** – oznacza to teren o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** – należy rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru,

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

7) **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,

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

9) **teren biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie,

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

11) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną,

12) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, w tym ulicę w terenach mieszkaniowych, ciągi pieszo - jezdne itp.,

13) **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,

14) **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 i schodów zewnętrznych,

15) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.

### § 3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana funkcjonalno-przestrzenna terenu użytkowanego rolniczo pod zabudowę mieszkaniową z usługami,
- 2) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla funkcji określonej planem,
- 3) podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 4) podniesienie estetyki krajobrazu przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem,
- 2) granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustala się podstawową i uzupełniającą funkcję dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**MN, U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (funkcja podstawowa) z dopuszczeniem działalności gospodarczej (usługi komercyjne) związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (w budynkach wolnostojących lub wbudowane)

**KDW** – tereny dróg wewnętrznych

**KX** – ciąg pieszy.

4. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z funkcją ustaloną planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

#### § 4.

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonym na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
- 2) możliwa jest na działkach lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego,
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie pod warunkiem utrzymania funkcji terenu,
- 4) nie dopuszcza się grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych lub wykonanych z materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę otoczenia,
- 5) realizacja zabudowy z uwzględnieniem wymagań kompozycyjno - estetycznych i architektonicznych z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

#### § 5.

##### **Zasady ochrony środowiska**

1. W zakresie ochrony przyrody i kształtowania środowiska ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) ochronę planistyczną Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska /Chełm-Zamość/ polegającą na:
  - a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na ilość i jakość wód podziemnych piętra kredowego,
  - b) zakazie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, nie spełniających warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 3) zakaz przekraczania w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnych standardów akustycznych, wynoszących:
  - a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi – w przypadku hałasu komunikacyjnego w porze dziennej - 60dB, natomiast w porze nocnej – 50dB, w przypadku hałasu z pozostałych źródeł odpowiednio: 55dB i 45dB,
- 4) zakaz emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych zgodnie ze standardami określonymi w przepisach szczególnych,
- 5) zakaz przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia oraz środowiska naturalnego,
- 6) teren objęty planem położony jest poza systemem przyrodniczym miasta, poza obszarami chronionymi oraz obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. W części południowej niewielki obszar przewidziany pod realizację ciągu pieszego znajduje się w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

## § 6.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 7.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

1. Obszar objęty planem wymaga scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe

## § 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 symbolem

**1MN,U 2MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami** w obrębie działek nr ewid. 20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/14, 20/15 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca trzech kondygnacji nadziemnych, z których ostatnia w poddaszu użytkowym - 8,50 m do okapu lub gzymsu; połacie dachowe wielospadowe o kącie nachylenia do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych,
- 2) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży wolnostojących nie przekraczająca 7,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy o kącie nachylenia połaci dachu do 30°,
- 3) powierzchnia zabudowy działki do 35% powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min 50%,
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
- 5) zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:
  - w wodę, z istniejącego wodociągu poprzez rozbudowę istniejących przyłączy,
  - odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie terenów nieutwardzonych,
  - odpady stałe komunalne po wstępnej segregacji gromadzone w kontenerach i wywóz na komunalne wysypisko odpadów,
  - elektroenergetyka, telekomunikacja wg warunków zarządców sieci,
  - gaz wg warunków zarządcy sieci z zachowaniem strefy kontrolowanej o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu) dla istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, na której nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych i składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji. Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągami,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą indywidualne, alternatywnie na paliwo stałe, płynne lub gazowe.
- 6) obsługa komunikacyjna terenu - z ul. Dwernickiego KDKP 3230L
  - a) zjazd z ul. Dwernickiego poprzez drogę wewnętrzną 01KDW
    - szerokość w liniach rozgraniczających 5,50 – 8,00m
    - nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,00m od linii rozgraniczającej drogi i 20,00m od krawędzi jezdni ul. Dwernickiego
  - b) KX - ciąg pieszy o szerokości 4,00m – 5,00m łączący ul. Wesołą z drogą wewnętrzną

7) ustalenia w zakresie linii zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

#### **§ 9.**

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami 30 %.

#### **§ 10.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

#### **§ 11.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Eugeniusz Paczała**