



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 6 grudnia 2024 r.

Poz. 6212

UCHWAŁA NR VII/46/2024 RADY GMINY HRUBIESZÓW

z dnia 15 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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) w związku z 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) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/299/2022 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 5 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów, Rada Gminy Hrubieszów po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów, uchwalonego uchwałą nr XXII/181/2001 Rady Gminy w Hrubieszowie z dnia 30 kwietnia 2001 r. z późn. zm., uchwała co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów.

2. Plan obejmuje obszar działki o nr ewid. 95/3 obręb Kosmów, w granicach ustalonych na części graficznej planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – część graficzna planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową obejmująca usługi: nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym bądź równym 12°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawek procentowych, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 5. Część graficzna planu zawiera:

1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego wg symbolu określonego w § 7,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) Oznaczenia informacyjne:

- a) wymiarowanie z wartością w metrach,
- b) droga wewnętrzna przebiegająca poza granicami planu,
- c) informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość).

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z częścią graficzną planu: MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni około 0,8853 ha.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 13 na całym obszarze objętym planem.

2. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania oraz zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 15.

3. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

4. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych.

5. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio w granicy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), nakazuje się realizację przedsięwzięć

inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczaniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i dróg.

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o której mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, poprzez systemy kanalizacji deszczowej do sieci lub odbiornika wód lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne wskaźniki oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) gospodarka odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Hrubieszów;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo poprzez sieć kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną dopuszcza się:
 - a) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich,
 - b) wymóg, o którym mowa w lit. a) nie dotyczy przyłączy;

- 10) obsługa komunikacyjna oraz minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na części graficznej planu symbolem: MWW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, o których mowa w § 3 pkt 6;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże, wiaty,
 - b) dojeżdżalnice i dojazdy,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13,
 - d) zieleń urządzone.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych: 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat: 6 m,
 - d) dla pozostałych obiektów: 6 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 10° do 25° na budynkach gospodarczych i garażowych.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług: 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową na terenach wymagających realizacji takich miejsc w myśl przepisów odrębnych, poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu – co najmniej 4 % wszystkich realizowanych miejsc postojowych na terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej przebiegającej poza granicami planu połączoną z drogami powiatowymi nr 3432L i 3433L.

8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hrubieszów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Hrubieszów

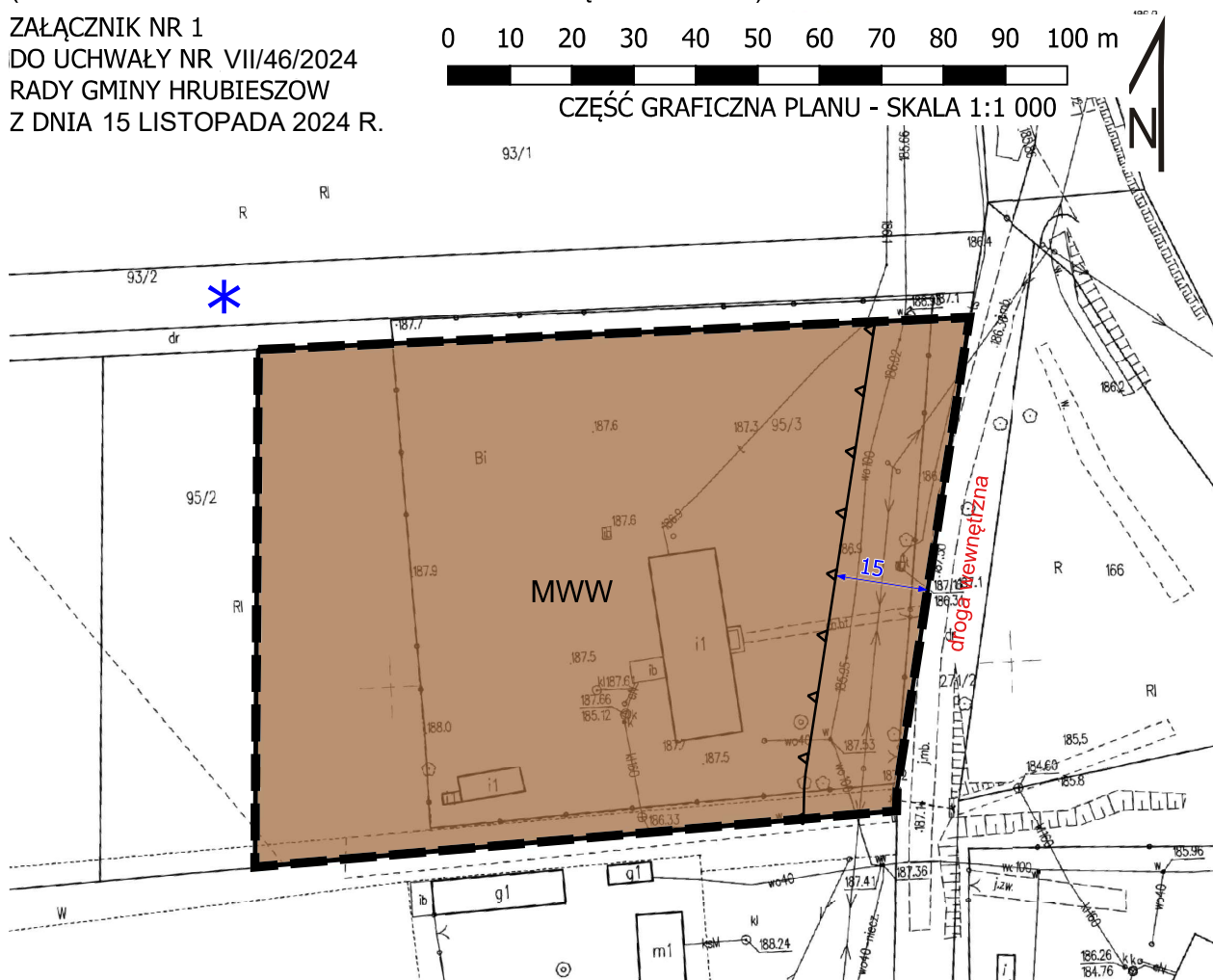
Aneta Dąbrowska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HRUBIESZÓW
(OBSZAR DZIAŁKI O NR EWID. 95/3 - OBREB KOSMÓW)

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VII/46/2024
RADY GMINY HRUBIESZÓW
Z DNIA 15 LISTOPADA 2024 R.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:1 000



USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WYMIAROWANIE Z WARTOŚCIĄ W METRACH

DROGA WEWNĘTRZNA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 407 NIECKA LUBELSKA (CHEŁM - ZAMOŚĆ)



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA NADBUZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OBSZARY ZABUDOWY OSADNICZEJ (WG PLANU I STUDIUM)
- OŚRODKI REKREACYJNE
- POWIĄZANIA REKREACYJNE (PIESZE I ROWEROWE)
- TERENY OSADNICZO-REKREACYJNE
- ZASIĘG TERENÓW OBJĘTYCH ZORGANIZOWANYM SYSTEMEM ZAOPATRZENIA W WODĘ I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
- DROGI INNE

PODKŁAD MAPOWY DO PLANU STANOWI KOPIĘ MAPY EWIDENCYJNEJ W POSTACI RASTROWEJ POBRANEJ Z ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W HRUBIESZOWIE
PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH PL-2000

Załącznik nr 2**Do Uchwały Nr VII/46/2024
Rady Gminy Hrubieszów z dnia 15 listopada 2024 roku****Rozstrzygnięcie Rady Gminy Hrubieszów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania**

- 1) Ustalenia planu nie wymagają realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej.
- 2) Realizacja i finansowanie zadań z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych przebiegać będzie na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/46/2024

Rady Gminy Hrubieszów

z dnia 15 listopada 2024 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę