UCHWAŁA NR V/44/2019
RADY GMINY HRUBIESZÓW
z dnia 27 marca 2019 roku

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 2018 r. poz. 994), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXI/177/2017 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 10 sierpnia 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów" przyjętego Uchwałą Nr XXII/181/2001 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 30 kwietnia 2001r oraz jego zmianą przyjętą uchwałą Nr XXIX/162/2017 z dnia 26 maja 2017r., **Rada Gminy** uchwala co następuje:

Rozdział 1
§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów, przyjętego uchwałą Nr XII/84/2004 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 29 maja 2004rz późn. zmianami zwaną dalej „planem"
2. Plan obejmuje:
   1) lokalizację lądowiska w obrębie działek nr ewid. 74/2, 72/2 i w części działki nr 108/1 w m. Metelin,
   2) lokalizację zabudowy zagrodowej w części działek o nr ewid. 233/2 i 108/1w m. Metelin .
3. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
   1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
   2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały,
4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
   1) ustaleń ogólnych dotyczących obszaru objętego planem w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,
   2) ustaleń szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenu, zawartych w Rozdziale 3,
   3) postanowień końcowych – Rozdział 4
5. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są :

1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Hrubieszów,
2) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) rysunku planu - należy rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
   2) terenie – oznacza to teren o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
   3) przeznaczeniu podstawowym – należy rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
   4) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru;
   5) zachowaniu – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością remontów, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania lub przeznaczenia w sposób nienaruszający ustaleń planu;
   6) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego w sposób nie naruszający ustaleń planu;
   7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne;
   8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i innych obiektów budowlanych, a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie linii przez takie elementy budynku, jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, zadaszenia, rampy, podjazdy jednak nie więcej niż 1,50 m;
   9) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć niewyznaczoną lub wyznaczoną na rysunku planu drogę niepubliczną, o której mowa w przepisach odrębnych;
   10) przepisach szczególnych i odrębnych – należy rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm branżowych.

§ 4

1. Celem regulacji ustaleń zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) umożliwienie realizacji przedsięwzięcia, mającego wpływ na ożywienie gospodarcze terenu gminy – podniesienie jakości życia społecznego i wzrost atrakcyjności regionu dla inwestorów;
   2) umożliwienie działalności różnym podmiotom, przy minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) granice terenu objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych sposobach zagospodarowania,
   3) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym:

a) KL – teren komunikacji lotniczej, lądowisko,
b) RM - teren zabudowy zagrodowej,
c) R- tereny rolnicze,
d) KDW – teren drogi wewnętrznej,

4) linia zabudowy nieprzekraczalna,
5) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV kolidująca z kierunkiem nalotu i startu statków powietrznych przewidziana do przebudowy lub skablowania.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny, w tym elementy układu komunikacyjnego znajdujące się poza obszarem planu, nie będące ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Przepisy ogólne
§ 5
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1.Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
2) przy projektowaniu budynków - ich formy i detali architektonicznych oraz usytuowania na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury, zieleń) ustala się obowiązek uwzględnienia walorów ukształtowania i położenia terenu oraz zastanego sąsiedztwa;
3) ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w terenach objętych opracowaniem obejmują:
   a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   b) linie zabudowy, przy czym istniejące budynki znajdujące się bliżej krawędzi jezdni niż określona planem linia zabudowy zachowuje się z możliwością ich modernizacji i remontów, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
   c) ograniczenia w zainwestowaniu zabudową – przez ustalenie maksymalnych i minimalnych wskaźników zabudowy oraz ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru,
   d) dopuszczenie sytuowania budynków ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

5) tereny w granicach opracowania nie są objęte gminnym programem rewitalizacji. Na obszarze Gminy Hrubieszów nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r., o rewitalizacji.

§ 6
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Teren objęty planem znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony /OWO/ Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość). Warunki ochrony określa aktualna dokumentacja hydrogeologiczna zbiornika zatwierdzona przez organ administracji geologicznej.
3. Plan obejmuje tereny znajdujące się w obszarze Jednolitych Części Wód Powierzchniowych Dopływ spod Pułanek RW2000162662589, Dopływ spod Metelina RW2000162661949 oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW2000121. Cele środowiskowe dla w/w obszarów określają przepisy odrębne.
4. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla obszarów chronionych przed hałasem – RM –teren zabudowy zagrodowej.
5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny oraz najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji,
6. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:
   1) zachowanie tożsamości krajobrazowej obszaru, poprzez kształtowanie nowej zabudowy w zakresie zachowania skali i gabarytów zabudowy wpisującej się bezkolizyjnie w charakter zabudowy istniejącej w obrębie terenu inwestycyjnego oraz w najbliższym otoczeniu;
   2) maksymalne wysokości projektowanej zabudowy;
   3) maksymalne, nieprzekraczalne powierzchnie zabudowy;
   4) zakazie lokalizacji obiektów obniżających walory krajobrazowe w aspekcie estetycznym i wizualnym, powodujących jednocześnie utratę przez krajobraz cech regionalności;
7. W oparciu o przepisy odrębne wprowadza się zakaz :
   1) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych zgodnie ze standardami określonymi w przepisach szczególnych;
   2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, nie spełniających warunków określonych w przepisach szczególnych.
8. Dla województwa lubelskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiektów na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. W sąsiedztwie terenu objętego planem występują stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest ich wstrzymanie i powiadomienie o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 9

Zasady i warunki scalania i działu nieruchomości.

Dla terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Teren objęty planem położony jest poza zasięgiem obszarów zagrożonych powodzią oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych
2. W omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 12

Ustalenia dotyczące modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej opartej na poborze wody z ujęcia komunalnego, według warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.
2. Gospodarka ściekowa:
   1) kanalizacja sanitarna:
      a) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
      b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych z okresowym ich usuwaniem;
   2) kanalizacja deszczowa-
      a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowe poprzez naturalne wsiąkanie do gruntu w obrębie terenu;
3. Gospodarka odpadami
   1) Odpady komunalne po wstępnej segregacji w miejscach ich powstawania gromadzone w kontenerach i regularny wywóz na składowisko odpadów;
   2) odpady inne niż komunalne, gromadzenie i utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem gospodarki odpadami.
4. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych systemów grzewczych, w tym z wykorzystaniem czystych nośników energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła).
5. Zaopatrzenie w gaz - docelowo przewidywana gazyfikacja terenu.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących sieci SN i nN poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów sieci i urządzeń w rejonie obsługi,
   2)dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwej eksploatacji linii ustala się:
      a) strefę wolną od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii:
         – dla linii napowietrznej SN 15kV - pas szerokości 12,00 m (po 6,0 m od osi linii),

– dla linii napowietrznej 0,4KV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
– dla linii kablowej SN 15kV - 2,0 m (po l,0 m od osi linii),
– dla linii kablowej 0,4KV - pas l,0 m (po 0,5 m od osi linii),

3) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych 15/04kV w ilości wynikających z aktualnych potrzeb wraz z liniami zasilającymi SN i nN
4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

7. Telekomunikacja – pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne, w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej .
8. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego plan ustala:
   1) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z istniejącego wodociągu gminnego,
   2) dojazd spełniający wymagania jak dla dróg pożarowych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe.

§ 13

1. Teren komunikacji lotniczej, lądowisko **KL** w obrębie działek nr ewid. 74/2, 72/2 i w części działki nr 108/1 położonych w miejscowości Metelin (załącznik nr 1), plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) droga startowa (pola wzlotów) o długości 520,0m i szerokości 35,0 m oznakowana znakami granicznymi rozmieszczonymi wzdłuż drogi startowej. Nawierzchnia drogi startowej naturalna (trawiasta).
      b) płyta postojowa - naturalna (trawiasta)
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) sieci infrastruktury technicznej,
      b) drogi dojazdowe,
      c) zieleń izolacyjna niska.
2. W granicach terenów KL obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.
3. Ze względu na specyfikę urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Ograniczenie wysokości zabudowy w osi podłużnej od granicy zabezpieczenia pola wzlotów drogi startowej 20% , co stanowi o wysokości 15,0 m liczonych od poziomu terenu na granicy lądowiska.
5. Obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej KP 3423L drogą wewnętrzną **KDW** zgodnie z rysunkiem planu o szerokości w liniach rozgraniczających - 6,0 m.
6. Izolinia równoważnego poziomu dźwięku -60dB.

§ 14

1. Teren zabudowy zagrodowej **RM** — w części działek nr ewid. 233/2 i 108/1 położonych w miejscowości Metelin (załącznik nr 1), plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa obejmująca budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej,

2) przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty małej architektury i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy do parametrów dopuszczonych ustaleniami planu,
2) realizacja nowej zabudowy:
a) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna –min. 30% powierzchni działki,
c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,45,
3) ustala się następujące parametry zabudowy:
a) dla budynku mieszkalnego:
- maksymalna ilość kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do okapu lub gzymsu 4,50m,
- geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^0 , dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połciowymi lub świetlikami;
b) dla zabudowy gospodarczej:
- maksymalna wysokość -9,0 m od poziomu terenu do kalenicy z wyjątkiem silosów i zbiorników na zboże oraz budynków składowych, których wysokość uzależniona jest od potrzeb inwestora,
- dachy o kącie nachylenia połaci do 35^0.

4) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej **KDKP 3423 L**; nieprzekraczalna linia zabudowy:
a) dla budynku na pobyt ludzi - 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
5) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości 1msc/lokal mieszkalny,

§ 15

Tereny rolnicze **R** dla których plan ustala:
1) teren produkcji rolnej – utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
2) zakaz zabudowy.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe.

§ 16

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:
1) dla terenu lądowiska …5…..%
2) dla terenu zabudowy zagrodowej .....1...%

§ 17

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hrubieszów.

§ 18

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

Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Aneta Dąbrowska