UCHWAŁA NR XLIII/319/2022
RADY GMINY HRUBIESZÓW
z dnia 1 lipca 2022 r.

w sprawie 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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/245/2021 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 7 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów, przyjętego Uchwałą Nr XXII/181/2001 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 30 kwietnia 2001 r., zmienionego uchwałą nr XXI/124/2008 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 21 listopada 2008 r., uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 11 października 2012 r., uchwałą Nr XXVIII/153/2013 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 13 września 2013 r, uchwałą Nr XVI/86/2016 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 26 lutego 2016 r., oraz uchwałą Nr XXIX/162/2017 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 26 maja 2017 r.

Rada Gminy Hrubieszów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§2. Granicę obszaru objętego planem, stanowiącego działkę ewidencyjną o nr 108/3 w obrębie Metelin, gmina Hrubieszów, obejmującego obszar o powierzchni ok. 0,78 ha, oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) 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;
4) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7) granicy terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
8) granicy terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich;
2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
4) wysokość obiektów budowlanych takich jak wolno stojące maszty i kominy do 15,0 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

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

1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową 3423L, zlokalizowaną na działce o nr ew. 134 położonej w obrębie ewidencyjnym Metelin, gmina Hrubieszów, przyległej do obszaru objętego planem;
2) układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW;
3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
   a) dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich - minimum 2 miejsca postojowe wliczając miejsca garażowe,
   b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych, produkcyjnych i bytowych lub z sieci wodociągowej,
   b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
   a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż Ø200 mm,
   b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
   c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
   b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
   c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne z zastrzeżeniem lit. d,
   d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
   e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni;

9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;

10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§12. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 10% dla terenu oznaczonego symbolem RU;
2) 1% dla terenu oznaczonego symbolem KDW.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich,
   b) zabudowa zagrodowa;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy:
      – dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
      – dla budynków gospodarczych służącym obsłudze produkcji w gospodarstwach do 12,0 m,
      – dla pozostałych budynków gospodarczych oraz garażowych do 10,0 m,
   f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługa z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
   b) dopuszczenie obsługi z drogi zlokalizowanej poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującej.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hrubieszów.

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