

## BURMISTRZ MIASTA HRUBIESZOWA

Hrubieszów, dnia 8 lipca 2024 r.

WNP.6727.169.2024.AD

**Przedsiębiorstwo Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.  
ul. Krucza 20  
22-500 Hrubieszów**

### WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku **Kodeks postępowania administracyjnego** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) **zaświadczam**, że działka położona w Hrubieszowie, oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków obręb Podgórze numerem 2257 – ark. 12 zlokalizowana jest na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Hrubieszowa - „GRÓDECKA PÓŁNOC”, zatwierdzonym Uchwałą Nr LI/467/2010 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 77 poz. 1460 z dnia 9 lipca 2010 r.) i oznaczonym symbolem:

- w części **57R** – *tereny upraw polowych pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu bez prawa zabudowy;*
- w części **61RZ/ZZ** – *tereny zalewowe łąk nad rzeką Huczwą, korytarz ekologiczny rangi regionalnej;*
- w części **69W** – *starorzecze rzeki Huczwy;*
- w części **70RZ/ZN** – *tereny łąk nadrzecznych i zieleń objęta różnymi formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, stanowiące korytarz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.*

Na podstawie art.1 ust.1 pkt 1 lit a, art.4, cz.1. pkt 51  
Ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)  
pobrano opłatę skarbową w wysokości 70,00 zł.  
(potwierdzenie przelewu z dnia 02.07.2024 r.)



z upoważnienia Burmistrza  
Zastępca Burmistrza

*Paula Wojciechowski*

#### Załączniki:

1. Kserokopia fragmentu wyrysu z planu miasta Hrubieszowa
2. Kserokopia fragmentu wypisu z planu miasta Hrubieszowa

#### Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

**Urząd Miasta Hrubieszów**

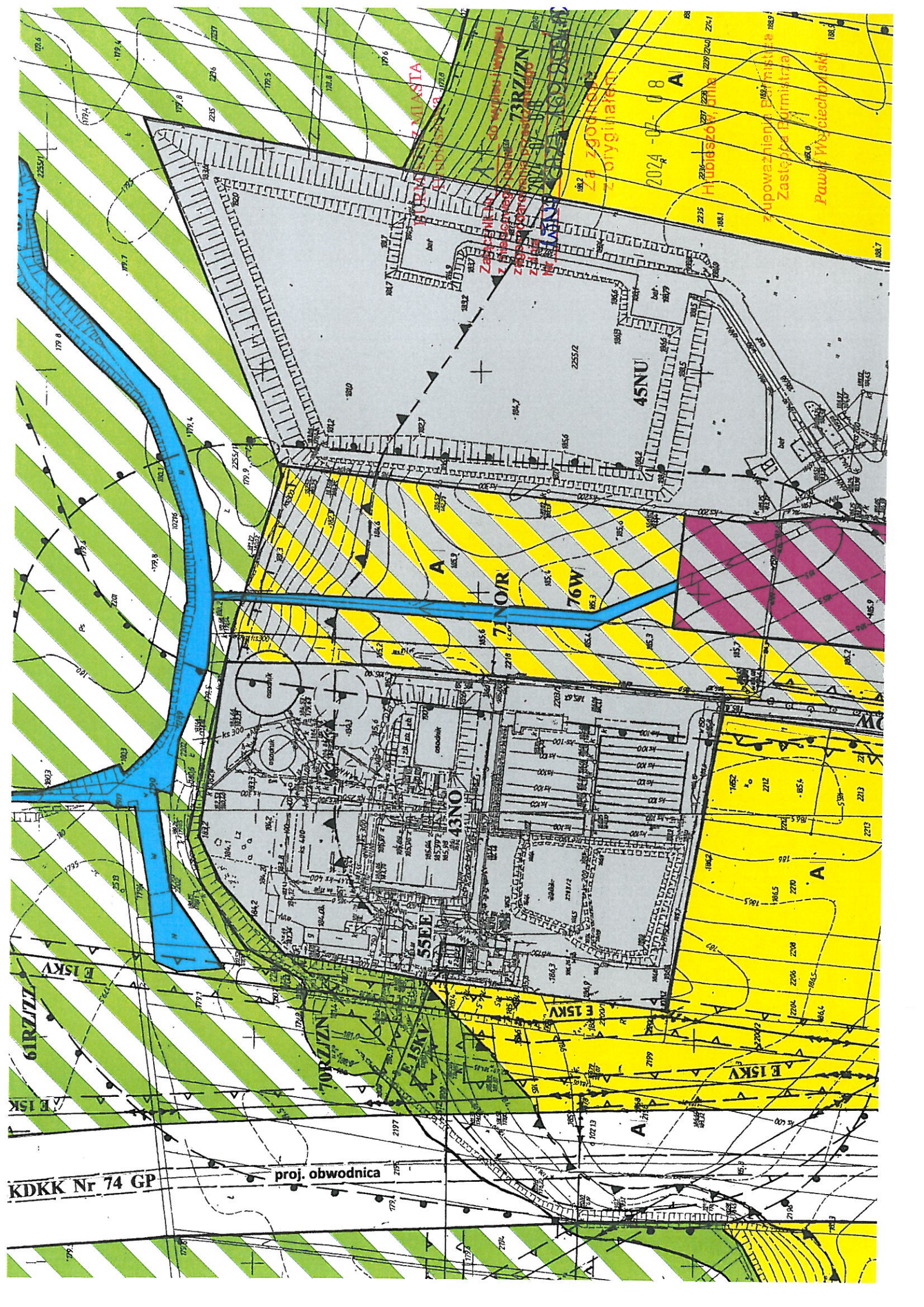
ul. mjr. Henryka Dobrzańskiego "Hubala" 1  
22-500 Hrubieszów  
tel.: 84 696 23 80, faks: 84 696 25 04 wew. 30  
e-mail: um@miasto.hrubieszow.pl  
www.miasto.hrubieszow.pl

**Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego**

tel.: 84 696 23 80 wew. 38 lub 46, e-mail: nieruchomosci@miasto.hrubieszow.pl



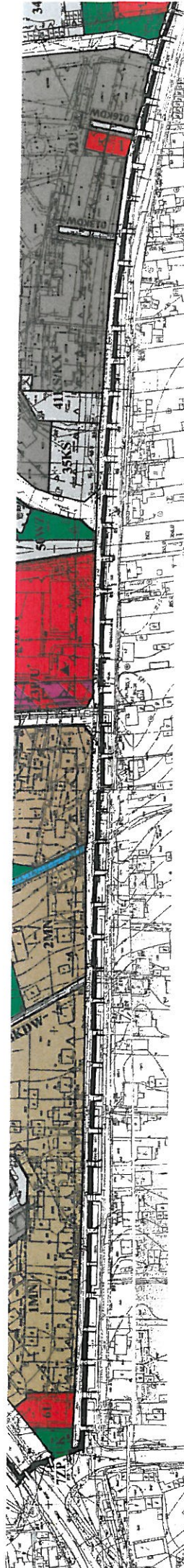












**OZNACZENIA**

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE GMINY
- GRANICE TERENU O RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA
- ŚCISŁE OKREŚLONE**
- GRANICE TERENU O RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA
- ORIENTACYJNE**
- GRANICE PODZIAŁÓW TERENU ISTNIEJĄCE
- GRANICE PODZIAŁÓW TERENU PROJEKTOWANE
- LINIE ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNE
- GRANICE STREFY WOKÓŁ OBIEKTU UCIAŻLIWEGO
- GRANICE STREFY WOKÓŁ CHRONIONEGO
- OBIEKTY BUDOWLANE PROJEKTOWANE
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UI – TEREN PAŃSTWOWEJ POWIATOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
- UK – TERENY ZABUDOWY SAKRALNEJ, KOŚCIOŁY, KRZYŻE, KAPLICZKI

- P – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
- IS – TERENY BUDOWNICTWA SPECJALNEGO
- KK – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KS – TERENY OBSŁUGI URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- ZP – TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ, URZĄDZONEJ
- ZN – TERENY ZIELENI OBJĘTE RÓŻNYMI FORMAMI OCHRONY PRZYRODY
- ZD – TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- R – TERENY ROLNICZE
- RZ – TERENY ROLNICZE, ŁĄKI, PASTWISKA
- W – WODY POWIERZCHNIOWE, RZĘKI, RÓWY MELIORACYJNE
- ZZ – TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- KD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX – TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ

- WZ – TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- NO – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- NU – TERENY USUWANIA ODPADÓW, WYSYPISKO KOMUNALNE
- EC – TERENY URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICTWA
- EE – TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYKI
- E – ELEKTROENERGETYCZNE LINIE 15KV, 110KV
- KANAŁ INFRASTRUKTURY, OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA TERENU
- TERENY WYSTĘPOWANIA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- TERENY OSUWISKOWE
- BUDOWLE KONSTRUKCYJNE WYSOKIE, MASZTY, KOMINY, WIEŻE

SKALA



Za zgodnością z oryginałem

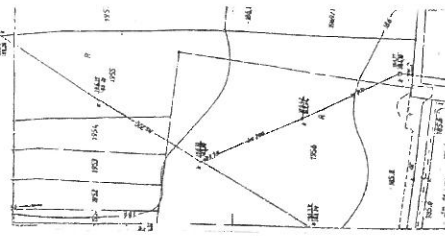
2024 -07 - 08

z upoważnienia Burmistrza  
Zastępcą Burmistrza  
Paweł Wojciechowski

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

Hrubieszów, dnia

Starosta Hrubieszowski  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
Powstała się zgodność niniejszego aktu  
z oryginalnym planem, w zakresie zawartości  
geodezyjnej i kartograficznej  
W dniu 09.07.2024 r. (podpis)  
Hrubieszów, dnia 9. VII. 2024  
podpis  
Paweł Wojciechowski  
Zastępcą Burmistrza  
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
Grzegorz Nowy







# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HRUBIESZOWA – GRÓDECKA PÓŁNOC

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

Załącznik Nr 2 do wypisu i wrysu  
z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
z dnia 2024-07-08  
Nr (LNP 6127/169.8024.A)

Za zgodność  
z oryginałem

2024-07-08

Hrubieszów, dnia

z upoważnienia Burmistrza  
Zastępcą Burmistrza

*Paweł Wójcickowski*

Uchwała Nr LI/467/2010 Rady Miejskiej  
w Hrubieszowie z dnia 29 kwietnia 2010 roku  
(Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego  
z dnia 9 lipca 2010 roku Nr 77 poz. 1460)

#### OPRACOWALI:

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

**Hrubieszów 2010 rok**





**UCHWAŁA NR LI/467/2010  
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE  
z dnia 29 kwietnia 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Hrubieszowa – Gródecka Północ**

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.) oraz art. 20 ust. 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 XXX/314/09 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 26 lutego 2009 r., oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa, przyjętego Uchwałą Nr XV/195/99 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zmianami, **Rada Miejska** uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia formalne i wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – ul. Gródecka Północ w granicach:
  - od północy – ul. Wyzwolenia,
  - od wschodu – granica miasta,
  - od południa – ul. Gródecka.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
  - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały, składające się z:
    - a) ustaleń dotyczących całego obszaru opracowania,
    - b) ustaleń do poszczególnych części terenu;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 Hrubieszów – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Gródecka Północ, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 3) ustalenia planu oraz rysunek planu w zakresie regulowania niniejszą uchwałą stanowią integralną całość.
3. Program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie wraz z zasadami ich finansowania – załącznik nr 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik Nr 3.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **studium** – należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa”,
  - 2) **rysunku planu** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
  - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą lub przerywaną wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania mające znaczenie wiążące lub orientacyjne (do sprecyzowania na etapie projektu zagospodarowania terenu),
  - 4) **terenie** – oznacza to teren o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

2024 -07- 0 8

Hrubieszów, dnia

Za zgodność z oryginałem  
z upoważnienia Burmistrza  
Zastępca Burmistrza

Paweł Wojciechowski

- 5) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zabudowę i zagospodarowanie,
  - 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** – należy rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru,
  - 9) **zachowaniu** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością remontów, rozbudowy, zmiany użytkowania lub przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu,
  - 10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć podstawowy element zagospodarowania terenu, taki jak budynki i budowle lub ich zespół, istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce,
  - 11) **objektach lub terenach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:
    - a) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane (inwestycje szczególnie szkodliwe), zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 12) **objektach lub terenach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie zaliczone do grupy przedsięwzięć, dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,
  - 13) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe – wolno stojące lub umieszczone na obiektach budowlanych:
    - a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż 8,0 m<sup>2</sup>,
    - b) trójwymiarowe o wymiarach, z których przynajmniej jeden przekracza 3,0 m<sup>2</sup>,
    - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu;
  - 14) **ochronie prawnej** – należy przez to rozumieć wszelkie formy ochrony określone przepisami szczególnymi,
  - 15) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie Ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg: krajowej, wojewódzkiej, powiatowej, gminnej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi,
  - 16) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, w tym ulicę w terenach mieszkaniowych, drogę dojazdową do gruntów rolnych lub leśnych, terenów działalności gospodarczej, ciąg pieszo - jezdni i t.p.,
  - 17) **modernizacji drogi** – należy przez to rozumieć wykonanie robót w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi,
  - 18) **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,
  - 19) **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, schodów zewnętrznych i zsyków.
2. Przeznaczeniu terenów wykazujących znaczną różnorodność, jak w przypadku zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej o symbolach U, P, P/U ustala się pełny zakres rodzajów działalności usługowej i produkcyjnej określonych w Europejskiej Klasyfikacji Działalności



(EKD), i zgodnej z nią Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) wg zapotrzebowania i wg regulacji ustalonej w planie. Tym samym dopuszcza się możliwość zmiany działalności w zakresie dopuszczonym przez w/w klasyfikacje.

## Rozdział 2

### Ustalenie ogólne dotyczące całego obszaru

#### § 3

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
  - 1) podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
  - 2) określenie zasad zagospodarowania umożliwiających kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi,
  - 3) obsługi komunikacyjnej,
  - 4) obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i komunalną.
2. Plan określa:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Plan dopuszcza:
  - 1) możliwość wtórnego podziału i scalenia działek na wniosek właścicieli gruntów lub wieczystych użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz z zapewnieniem dostępności bezpośredniej do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną (wydzielony ciąg pieszo-jezdny szerokości min. 5,00 m), ewentualnie przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dotyczy to zarówno terenów zainwestowanych oraz terenów niezainwestowanych.
4. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dotychczasowe jego użytkowanie.

#### § 4

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym określającym sposób użytkowania terenu w obszarze objętym planem:
  - U** – tereny zabudowy usługowej z towarzyszącymi im obiektami i urządzeniami stanowiące przeznaczenie podstawowe lub uzupełnienie przeznaczenia podstawowego jako obiekty wolnostojące lub wbudowane oraz mogące łączyć się z zabudową mieszkaniową,
  - UI** - tereny zabudowy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej,
  - UK** - kościoły, krzyże, kapliczki,
  - P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
  - MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - MN** - zabudowa mieszkaniowa <sup>Za zgodność z Uyg.</sup> ~~z Uyg.~~ jednorodzinna z podstawowym przeznaczeniem pod kompleksową zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem działalności gospodarczej

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

2024 -07- 08

Hrubieszów, dnia

Za zgodność z Uyg.  
z upoważnienia Burmistrza  
Zastępcy Burmistrza

Paula Wojciechowski

związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

**RM** – zabudowa zagrodowa z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę siedliskową z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

**KS** – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi z podstawowym przeznaczeniem na stacje paliw, parkingi, przystanki, obsługę samochodów (warsztaty naprawcze, myjnie),

**IS** – tereny budownictwa specjalnego,

**ZP** – tereny zieleni publicznej urządzonej,

**ZN** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody,

**ZD** – tereny ogrodów działkowych,

**ZZ** – tereny zagrożone powodzią,

**R** – tereny upraw polowych,

**RZ** – tereny łąk,

**A** – tereny występowania zabytków archeologicznych,

**W** – wody powierzchniowe,

**WZ** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,

**NO** – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

**NU** – tereny składowania odpadów, wysypisko komunalne,

**EC** – tereny urządzeń ciepłownictwa,

**EG** – tereny urządzeń gazownictwa,

**EE** – elektroenergetyka – tereny i urządzenia z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty elektroenergetyki i jej obsługi (trafostacje),

**E** – linie wysokich i średnich napięć wraz ze strefą oddziaływania linii zgodnie z przepisami szczególnymi,

#### **komunikacja drogowa i kolejowa:**

**KDKK** – droga krajowa,

**KDKG** – droga gminna,

**KDW** – tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne,

**KS/KX** – parkingi, komunikacja piesza

**KK** – tereny komunikacji kolejowej – tory bocznicowe.

## **§ 5**

### **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego**

1. Teren objęty planem położony jest w obszarze wymagającym szczególnej ochrony planistycznej:
  - 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) projektowany Obszar Wysokiej Ochrony. Ochrona GZWP na terenie objętym planem polega na:
    - a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych wg przepisów szczególnych (nie dotyczy drogi krajowej nr 74 wg ustalonej lokalizacji w obszarze planu)
    - b) rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, budowy lokalnych oczyszczalni ścieków, przepompowni, podczyszczalni ścieków sanitarnych i deszczowych oraz nadzór nad budową i eksploatacją tych urządzeń.
2. Ustala się zasadę ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego jako atrakcyjnego środowiska miejskiego, współtworzącego tożsamość przyrodniczo-krajobrazową realizowaną poprzez:

**BURMISTRZ MIASTA**  
Hrubieszowa

2024 -07- 0 8

Hrubieszów, dnia

z upoważnienia Burmistrza  
Zastępca Burmistrza

*Paweł Wojciechowski*



- 1) pozostawienie obszaru łąk w obrębie dna doliny rzeki Huczwy w dotychczasowym użytkowaniu z uwagi na pełnioną funkcję regionalnego korytarza ekologicznego w systemie przyrodniczym miasta. Korytarz obejmuje się ochroną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologiczno-przestrzennej poprzez:
    - a) zakaz:
      - składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizowania wylewisk nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
      - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
      - eksploatacji surowców;
    - b) nakaz:
      - realizacji przepustów na przejściach dla małych zwierząt i przepustów dla cieków wodnych pod jezdniami projektowanej obwodnicy drogi krajowej nr 74 w korytarzu ekologicznym stosownie do przepisów szczególnych
    - c) zalecenie:
      - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zadrzewień);
  - 2) objęcie ochroną planistyczną cieków wodnych wraz z przyległymi terenami zielonymi jako sięgacza ekologicznego w systemie przyrodniczym miasta,
  - 3) kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej – osłony zielenią obiektów dysharmonijnych,
  - 4) zachowanie tożsamości krajobrazowej obszaru, poprzez dobór właściwej skali zabudowy dla obiektów nowo realizowanych, nawiązującej do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
3. W oparciu o przepisy szczegółowe należy wprowadzić zakaz:
- 1) przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska,
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntów,
  - 3) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - 4) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej obowiązujących norm stężeń dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
  - 5) przekraczania w terenach mieszkalnictwa oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalnych standardów akustycznych.
    - a) Standardy akustyczne wynoszą:
      - 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,
      - w terenach zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (przedszkole, szkoła), hałas komunikacyjny – 55dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej, natomiast w przypadku hałasu z innych źródeł, odpowiednio: 45dB i 40dB;
    - b) budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania
    - c) należy stosować skuteczne zabezpieczenia przy przekroczeniu dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań dla istniejących budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, a nowo wznoszone budynki sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań

4. Na terenie objętym planem należy:

2024 -07- 0 8

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

Hrubieszów, dnia

z upoważnienia Burmistrza  
Zastępcy Burmistrza

Paweł Wojciechowski



- 1) preferować stosowanie dla celów komunalnych oraz lokalnego ogrzewania budynków źródeł energetycznych ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz propan-butan, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne niekonwencjonalne),
  - 2) gromadzić odpady komunalne na działkach w odpowiednio przygotowanych pojemnikach oraz ich ewentualnego sortowania zgodnie z systemem gospodarki komunalnej gminy,
  - 3) gromadzić i utylizować odpady przemysłowe i komunalne, w tym niebezpieczne zgodnie z powiatowym i miejskim programem gospodarki odpadami.
5. Wprowadza się obowiązek zachowania, rewaloryzacji i ochrony istniejącej zieleni. Usuwane winny być zadrzewienia zagrażające bezpieczeństwu, życiu i mieniu uniemożliwiające realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów szczególnych.
6. Wprowadza się obowiązek utrzymania oraz modernizacji istniejących, otwartych rowów melioracyjnych.

## § 6

### Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenie opracowania nie występują obszary i obiekty ściśle chronione na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury, wpisane do rejestru zabytków.
2. Dobra kultury znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków na terenie opracowania nie występują.
3. Obszary obserwacji archeologicznej ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
  - 1) wyznacza się obszary obserwacji archeologicznej określone na rysunku planu,
  - 2) ustala się, że wszelkie działania inwestycyjne w obszarze stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym,
  - 3) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest wstrzymanie prac i powiadomienie o znalezisku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 4) w obszarze stanowiska archeologicznego Hrubieszów 5/32 wszelkie prace inwestycyjne należy poprzedzić wykonaniem wyprzedzających badań przedinwestycyjnych, wykopaliskowych badań archeologicznych, kierowanych przez uprawnionego archeologa
4. Ochronie podlegają kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

## § 7

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Ochrona przestrzeni publicznej, w tym krajobrazu kulturowego polega na:
  - 1) nawiązaniu do form budownictwa tradycyjnego z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, materiały ceramiczne i inne posiadające atest),
  - 2) wprowadzeniu zieleni izolacyjnej w terenach usługowych i usługowo-składowych,
  - 3) modernizowaniu i osłanianiu zielenią obiektów dysharmonijnych,
  - 4) utrzymaniu i ochronie małej architektury sakralnej wraz z zielenią towarzyszącą.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej:
  - 1) nakaz kształtowania pierzei ulic w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
  - 2) zalecenie wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ulic (dróg publicznych) z uwzględnieniem wymogów ekspozycji krajobrazowej,
  - 3) wprowadza się zakaz:
    - stosowania betonowych ogrodzeń lub wykonanych z materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektu,
    - lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg,



- umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach naruszających bezpieczeństwo ruchu drogowego i pieszego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i wolnostojących, a w pasach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi,
- 5) zaleca się wprowadzenie:
  - a) kolorystyki dostosowanej do charakteru funkcjonowania obiektów i otoczenia,
  - b) ujednoliconego zagospodarowania terenu, placów, chodników i typu nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
  - c) ujednoliconego typu i układu oświetlenia przy istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych.

## § 8

### Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**:
  - 1) dla zabudowy istniejącej:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
      - 4 budynków o wysokości IV – V kondygnacji nadziemnych w granicach własności,
      - 3 zespołów małych domów mieszkalnych od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych,
      - zespołu mieszkalnego (zamieszkanie zbiorowe w zabudowie produkcyjno-usługowej);
    - 2) dla zabudowy projektowanej ustala się:
      - a) wysokość budynków od II do V kondygnacji nadziemnych – ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym. Wysokość gzymsu lub okapu:
        - budynków 2-kondygnacyjnych do 4,50 m,
        - budynków 3-kondygnacyjnych do 7,50 m,
        - budynków 4-kondygnacyjnych do 10,50 m,
        - budynków 5-kondygnacyjnych do 14,00 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku;
      - b) dachy płaskie lub wysokie o kącie nachylenia 30° - 45° z dopuszczeniem doświetleń w formie lukarn i okien połaciowych,
      - c) możliwość realizacji ostatniej kondygnacji w poddaszu użytkowym budynku,
      - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 20%.
  2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**:
    - 1) dla zabudowy istniejącej i projektowanej ustala się:
      - a) dla budynków mieszkalnych:
        - wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku,
        - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych i pokryciu materiałami posiadającymi atest,
        - preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika,
        - powierzchnia zabudowy max. do 50%,
        - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%;
      - b) dla budynków gospodarczych i usługowych wolnostojących na działce budownictwa jednorodzinnego:
        - wysokość nie przekraczająca 6,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
        - preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika.

- c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,50 m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych
3. Tereny zabudowy zagrodowej **RM**:
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z budynkami gospodarczymi służącymi prowadzeniu działalności i obsługi produkcji żywności z możliwością modernizacji, przebudowy, rozbudowy, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu dla:
    - a) budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
    - b) budynków usługowych wolnostojących nie przekraczających wysokości 6,00 m licząc od poziomu terenu do kalenicy a dla budynków gospodarczych i składowych 10,00 m,
    - c) powierzchnia zabudowy max. do 60%,
    - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25%.
    - e) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,50 m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych
  4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i wielorodzinnej wprowadza się następujące ustalenia:
    - 1) przewiduje się możliwość wzbogacenia funkcji podstawowej – mieszkalnictwo – o funkcje uzupełniające (handel, usługi o funkcjach nieuciążliwych np.: rzemiosła produkcyjnego), pod warunkiem, że:
      - nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
      - są dostępne od drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego;
    - 2) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym ferm hodowlanych, z wyłączeniem infrastrukturalnych inwestycji liniowych
    - 3) zachowuje się tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej istniejące i projektowane w granicach istniejących własności. Korekty granic działek w uzasadnionych przypadkach następować mogą na wniosek właścicieli z zachowaniem przepisów szczególnych,
    - 4) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzieleniu dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00 m, ewentualnie ustanowienia służebności drogowej.
  5. Tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną **U/MN**:
    - 1) zabudowa nowo projektowana:
      - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca trzech kondygnacji nadziemnych, trzecia w poddaszu użytkowym. Wysokość okapu lub gzymsu max. 7,50 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
      - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych,
      - c) parametry techniczne obiektów usługowych w zakresie wysokości i innych wskaźników ustala się jak w § 8 ust. 6 pkt 2,
      - d) powierzchnia zabudowy do 70%,
      - e) wskaźnik terenów biologicznie czynnych min. 20%;
      - f) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,50 m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych
    - 2) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu



do drogi publicznej lub wydzieleniu dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00 m, ewentualnie ustanowienia służebności drogowej.

6. Tereny usług, handlu, produkcyjno-składowe U, P/U oraz pozostałe tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UK, IS, EC, NO, EE, UI, NO/R, NU, EE/EC:

- 1) dla terenów zainwestowanych i obiektów istniejących ustala się:
  - a) zachowanie istniejących terenów oraz obiektów usługowych, handlowych i produkcyjnych z możliwością ich modernizacji, przebudowy, dobudowy lokalizacja nowych it.p., a także obiektów uzupełniających o funkcje administracyjno-socjalne,
  - b) możliwość zmiany funkcji terenów i funkcji obiektów w zależności od potrzeb i zamierzeń inwestorskich,
  - c) przystosowanie oddziaływania obiektów produkcyjnych do terenu będącego w prawnej dyspozycji użytkownika obiektu, zwłaszcza w zakresie dotrzymania standardów jakości powietrza i hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 2) dla terenów nowej zabudowy ustala się:
  - a) wielkość działki uzależniona od funkcji terenu i obiektu ustalona każdorazowo zgodnie z potrzebami w oparciu o projekt zagospodarowania terenu,
  - b) realizacja obiektów w oparciu o indywidualne projekty zgodnie z warunkami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) wysokość budynków nowoprojektowanych:
    - o charakterze produkcyjnym, usługowym lub handlowym max. 12,00 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu
    - o charakterze biurowym 1 – 3 kondygnacje nadziemne, wysokość od poziomu terenu do okapu lub gzymsu max. 12,00 m,
    - obiekty garażowe lub gospodarcze max. 5,00 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu;
  - d) możliwość realizacji dachów płaskich, wielospadowych, jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°, pokrycie dachów materiałami dopuszczonymi dla dachów o różnych spadkach,
  - e) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości min. 1,50 m od granicy, zgodnie z warunkami technicznymi i wymogami przeciwpożarowymi,
  - f) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 180 cm od strony dróg publicznych zsynchronizowane architektonicznie z przyległą zabudową,
  - g) ustala się obowiązek wprowadzenia zadrzewień wysokich lub wielopiętrowych osłaniających elementy dysharmonijne,
  - h) wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni ustala się na poziomie min. 15%,
  - i) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika zgodnie z przepisami szczególnymi i zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzieleniu dojazdu jako ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5,00 m, ewentualnie ustanowienia służebności drogowej.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej

##### § 9

1. **Zaopatrzenie w wodę** – z istniejących sieci komunalnego systemu wodociągowego miasta poprzez rozbudowę systemu przesyłowego wg warunków technicznych ustalonych przez zarządcę sieci oraz istniejących ujęć wody znajdujących się w granicach opracowania.
2. **Gospodarka ściekowa:**
  - 1) kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej – istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Gródeckiej i ul. Wyzwolenia,

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

Za zgodność z oryginałem  
2024 -07- 08

Publikażniwa Burmistrza  
Zastępcą Burmistrza  
Pawel Wojciechowski

Hrubieszów, dnia



- 2) kanalizacja deszczowa:
- a) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej usługowej, techniczno-produkcyjnej oraz układu ulicznego do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, a w przypadku jego braku rozsączanie powierzchniowe do czasu realizacji w tym obszarze miejskiego systemu odprowadzania wód opadowych,
  - b) obowiązek instalowania urządzeń do podczyszczania wód deszczowych na głównych ciągach odpływowych przed wylotami do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (w przypadkach ustalonych obowiązującymi przepisami szczególnymi).
3. **Gospodarka odpadami:**
- 1) odpady stałe po wstępnej segregacji w miejscach ich powstania gromadzone w kontenerach i wywóz na wysypisko odpadów,
  - 2) odpady inne niż komunalne, gromadzenie i utylizacja zgodnie z pozwoleniem organów ochrony środowiska.
4. **Zaopatrzenie w ciepło:**
- 1) indywidualne, systemy grzewcze preferowane w oparciu o paliwa niskoemisyjne (olej opałowy niskosiarkowy, propan-butan, energia elektryczna, docelowo gaz ziemny),
  - 2) z miejskiego systemu ciepłowniczego, przy założeniu adaptacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.
5. **Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) dostawa gazu poprzez rozbudowę gazociągu średniego ciśnienia w ul. Wyzwolenia i części ul. Gródeckiej. Rozbudowa według warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.
- Dla istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną, tj. obszar o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu). W strefie tej nie należy wznosić budynków, urządzać składów i magazynów, sadzić drzew i podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości przyłącza.
6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń oraz linii elektroenergetycznych stosownie do potrzeb,
  - 2) w obszarze objętym planem znajdują się 4 stacje transformatorowe. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/04 kV w ilości wynikającej z potrzeb, a nie wskazanych na rysunku planu,
  - 3) przy realizacji obiektów kubaturowych obowiązuje uwzględnienie stref technicznych uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (do czasu ich ewentualnej likwidacji lub skablowania) w wielkości:
    - linia napowietrzna SN 15 kV – 2 × 7,50 m liczone od osi linii.

## Rozdział 4

### § 10

#### Ustalenia dotyczące infrastruktury transportowej

##### 1. **Komunikacja drogowa:**

- 1) obowiązuje nawiązanie do istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta o ustalonej hierarchizacji powiązań z układem istniejącym i projektowanym terenu objętego planem.

##### **Drogi krajowe:**

**01KDKK Nr 74 GP** – droga krajowa Nr 74 „GP” (główna ruchu przyspieszonego) – ul. Wyzwolenia. Szerokość w liniach rozgraniczających 30,00 – 40,00 m,

Za zgodność  
z oryginałem

z upoważnienia Burmistrza  
Zastępca Burmistrza

BURMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

2024 -07- 08

Paweł Wojciechowski

10

Hrubieszów, dnia

**02KDKK Nr 74 GP** – droga krajowa Nr 74 „GP” (główna ruchu przyspieszonego) – projektowana obwodnica miasta Hrubieszowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 50,00m, z odpowiednimi rozszerzeniami w rejonach skrzyżowań i wiaduktów

**Drogi gminne:**

**03KDKG-L, 04KDKG-L** – lokalne. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m, szerokość pasa jezdni 6,00 m,

**06KDKG-D, 07KDKG-D** – dojazdowe, projektowane, ulice bez nazwy. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m, szerokość pasa jezdni 5,50 m,

**08KDKG-D** – dojazdowa, ul. Tęczowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m, szerokość pasa jezdni 5,50 m,

**Drogi wewnętrzne KDW – ciągi pieszo-jezdne:**

**05KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m,

**09KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m,

**010KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

**011KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 – 8,00 m,

**012KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m – dojazd do wysypiska odpadów,

**013KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 7,00 m,

**014KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m,

**015KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 – 10,00 m,

**016KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 7,00 – 8,00 m,

**017KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m,

**018KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 4,00 – 5,00 m,

**019KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

**020KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

**41KSKX** – teren komunikacji pieszej i parking.

2) Ustala się zasady lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni drogi publicznej oznaczonej KD jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów. W odniesieniu do dróg wewnętrznych oznaczonych KDW nieprzekraczalna linia zabudowy liczona jest jako odległość od linii rozgraniczającej drogi:

a) **drogi krajowe:**

**01KDKK Nr 74 GP** – ul. Wyzwolenia:

– istniejące linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od krawędzi jezdni – 12,00 m - 16,00 m

– nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowy nowych obiektów:

▪ 40,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

▪ 10,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

**02KDKK Nr 74 GP** – droga krajowa Nr 74 „GP” (główna ruchu przyspieszonego), projektowana obwodnica miasta Hrubieszowa:

– 50,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

– 25,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

b) **droga powiatowa nr KP 3431L** – ul. Gródecka:

– istniejące linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od krawędzi jezdni – 10,00 m – 15,00 m,

– nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowy nowych obiektów:

▪ 20,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

▪ 8,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;

c) **drogi gminne:**

**03KDKG-L, 04KDKG-L** – ul. ul. bez nazwy – 15,00 m,

**06KDKG-D, 07KDKG-D** – ul. ul. bez nazwy:

– 15,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

**08KDKG-D** – ul. Tęczowa:

– 15,00 m dla budynków na stały pobyt ludzi,

BERMISTRZ MIASTA  
Hrubieszowa

Hrubieszów, dnia

z upoważnienia Burmistrza  
Zastępca Burmistrza

Paweł Wejciechowski



- 6,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
- d) **drogi wewnętrzne** – linie zabudowy nieprzekraczalne liczone od zewnętrznej linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (ciągu pieszo-jezdnej) – 5,00 m - 8,00 m;
- 3) zakłada się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, dojazdowych, gospodarczych w terenach przeznaczonych pod działalność handlowo - usługowo – produkcyjno - składową zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać dojazdy wewnętrzne, w tym drogi pożarowe,
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości niezbędnej do zaspokojenia potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu lub programu użytkowego inwestycji w obrębie terenu lokalizacji lub użytkownika, co określa się na poziomie minimum:
- budownictwo mieszkaniowe - 1mp na 1 mieszkanie
  - dla usług i handlu – 1mp na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
  - dla usług gastronomii – 1mp na 8m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej
  - dla obiektów produkcyjnych 1mp na 50-70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - dla magazynów i składów – 1mp na 100 – 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- Zmiana zagospodarowania terenu przyległego do drogi nie powinna powodować postoju i parkowania pojazdów na drodze krajowej nr 74, skutkującego pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,
- 5) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z istniejącej drogi krajowej nr 74 (ul. Wyzwolenia i projektowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 74) z możliwością utrzymania istniejących. Nowe zjazdy z istniejącej drogi krajowej nr 74 jak i projektowanej obwodnicy mogą być wykonane wyjątkowo, gdy brak jest innej możliwości dojazdu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Dla terenów przy projektowanej obwodnicy ustala się docelowo obsługę komunikacyjną drogami niższej kategorii,
- 6) umieszczanie w pasie drogowym wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogą lub ruchu drogowego wymaga zezwolenia zarządcy drogi. Dotyczy to również nadziemnych urządzeń liniowych prowadzonych wzdłuż pasów drogowych poza terenem zabudowy w odległości mniejszej niż 5,00 m od granicy pasa,
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach mniejszych niż wynikają z Ustawy o drogach publicznych oraz wymienionych w ustaleniach planu § 10 ust. 1 pkt 2 w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, przy zastosowaniu warunków wynikających z § 5 ust. 3 pkt 5.

## Rozdział 5

### § 11

#### Zasady i warunki zagospodarowania terenów otwartych według rodzajów przeznaczenia

1. Tereny użytków zielonych:
  - 1) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem:
    - a) infrastruktury technicznej i komunikacji ogólnodostępnej;
  - 2) zakazuje się użytkowania zagrażającego równowadze ekologicznej, w tym:
    - a) wykorzystywania ścieków do nawożenia użytków zielonych,
    - b) lokalizowania wysypisk odpadów,
    - c) usuwania zadrzewień i zakrzewień za wyjątkiem przypadków koniecznych, za zgodą służb ochrony środowiska.
2. Tereny upraw polowych – rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny upraw rolnych.
3. Tereny wód otwartych – rzeka Huczwa, ciek wodny:
  - 1) obejmuje się ochroną planistyczną:
    - regionalny korytarz ekologiczny rzeki Huczwy,



- istniejący ciek i przyległe tereny łąkowe jako sięgacz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.
4. Tereny zalewowe – utrzymanie w istniejącym użytkowaniu jako użytki zielone.
  5. Teren ogródków działkowych – zachowanie istniejącego użytkowania

## Rozdział 6

### § 12

#### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów i działek

Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

- 1MN, 3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Możliwość realizacji usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych i gospodarczych lub wolnostojących. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Możliwość realizacji usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych i gospodarczych lub wolnostojących. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 4MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany i modernizacji obiektów oraz lokalizacji nowej zabudowy. Możliwość realizacji usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych i gospodarczych lub wolnostojących. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 5MW, 19MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dwu zespołów małych domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Czasowe zachowanie istniejącej zabudowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji obiektów. Postulowana wymiana zabudowy. Realizacja nowej zabudowy w miejsce istniejącej o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu użytkowym. Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 6U** – teren usług o funkcji handlowej. Zachowanie z możliwością modernizacji, przebudowy lub zmiany funkcji na inną nieuciążliwą. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 7ZP, UK** – teren zieleni publicznej, kapliczka – zachowanie.
- 8P/U, 9P/U, 23P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i handlu. Zachowanie stanu istniejącego. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 10UK** – teren usług kultury o funkcji sakralnej – zbór z Hrubieszowie. Zachowanie istniejącego zainwestowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 11P/U, MW** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z funkcją mieszkalną (zamieszkanie zbiorowe). Zachowanie istniejącego zainwestowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 12UI** – teren usług o funkcji administracji z zapleczem szkoleniowo-logistycznym – Państwowa Powiatowa Straż Pożarna. Zachowanie istniejącego zagospodarowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.



- 13U, 14U** – teren usług o funkcji gastronomicznej i obsługi turystów – restauracja, motel. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy, wymiany. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 15U** – teren usług o funkcji handlowo-usługowej. Zachowanie funkcji terenu i obiektu z możliwością remontów, modernizacji i przebudowy. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 16KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw płynnych i gazowych wraz z parkingiem. Zachowanie istniejącego zagospodarowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 17IS** – teren budownictwa specjalnego związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa (Nadbużański Oddział Straży Granicznej – Placówka Straży Granicznej w Hrubieszowie). Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektów. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 18P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i handlu. Obecnie obiekt nieużytkowany. Zachowanie istniejącego zainwestowania. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 20MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zachowanie zabudowy mieszkaniowej czterech budynków mieszkalnych o wysokości 4 i 5 kondygnacji nadziemnych w granicach istniejących własności z możliwością ich remontów i modernizacji. Zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, tj. parkingu, wydzielonych dojazdów do budynków w postaci dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych z możliwością parkowania, ciągów pieszych, zieleni urządzonej, placów zabaw i rekreacji wraz z małą architekturą. Likwidacja istniejącej na terenie osiedla tymczasowej zabudowy komórek gospodarczych i garaży. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej o wysokości od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 21MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych min. 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 22P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – obiekt nieużytkowany. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością remontu i przebudowy lub wymiany. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 24P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, bocznicą kolejową. Baza i rozlewnia paliw płynnych i gazowych z infrastrukturą składowo-magazynową, urządzeniami dystrybucji i obiektem administracyjnym. Zachowanie stanu istniejącego z możliwością remontów, modernizacji istniejących obiektów i realizacji nowej zabudowy. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 25U** – teren zabudowy usługowej – myjnia samochodowa i warsztat naprawy samochodów. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektu. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 26EC,P/U** – teren urządzeń energetyki cieplnej oraz handlowo – produkcyjno – administracyjno - usługowy z bocznicą kolejową, place składowe. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektów oraz realizacji nowej zabudowy wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 27EC** – teren urządzeń energetyki cieplnej. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i przebudowy obiektu. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 28KK** – bocznicą kolejową obsługująca tereny składowo-produkcyjne. Zachowanie stanu istniejącego z możliwością modernizacji i przebudowy.
- 29U/MN, 30U/MN, 31U/MN** – tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.



- 32MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zachowanie istniejących czterech obiektów małych domów mieszkalnych o wysokości zabudowy 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu użytkowym. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym. Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 33U** – teren usług o funkcji oświaty – zachowanie istniejącego przedszkola wraz z terenem otaczającym, placami zabaw i zielenią. Możliwość zmiany funkcji terenu na inne usługowe, w tym o funkcji handlowej. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 34KS, 36KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej. Przewidywana realizacja dwóch zespołów garażowych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 35KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej – realizacja parkingu samochodowego.
- 37ZP** – teren zieleni urządzonej wokół ujęcia wody.
- 38KK/ZP** – bocznicza kolejowa wraz z terenem zieleni urządzonej
- 39ZP** – teren zieleni urządzonej – plac zabaw przy obiekcie produkcyjno-usługowym.
- 40ZD** – teren zieleni urządzonej ogródków działkowych – zachowanie istniejącej funkcji i zagospodarowania
- 41KS/KX** – zespół parkingów i komunikacji pieszej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 42U** – teren zabudowy usługowej o funkcji handlowej. Zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością zmiany funkcji na inne nieuciążliwe. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 43NO** – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków – miejska oczyszczalnia ścieków ze 100-metrową strefą ograniczonego użytkowania (zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w rozumieniu obowiązujących przepisów). Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 44NO** – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków. Zachowanie urządzeń oczyszczalni ścieków jako awaryjnej rezerwy dla terenów produkcyjno-usługowych oraz istniejącej zieleni. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 45NU** – teren składowania i utylizacji odpadów – wysypisko komunalne, ze 100-metrową strefą ograniczonego użytkowania (zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w rozumieniu obowiązujących przepisów). Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 46RM, 47RM** – teren zabudowy zagrodowej. Zachowanie istniejącego zagospodarowania działek z możliwością remontów, rozbudowy i wymiany obiektów. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych. Przy wymianie zabudowy lub lokalizacji nowych obiektów należy wykonać badania geotechniczne gruntu.
- 48WZ** – ujęcie wody w granicach terenu zabudowy specjalnej.
- 49WZ** – ujęcie wody.
- 50WZ** – ujęcie wody.
- 51W** – rzeka Huczwa.
- 52EE, 53EE, 54EE, 55EE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe. Zachowanie stanu istniejącego. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 56R, 57R, 59R** – tereny upraw polowych pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu bez prawa zabudowy.
- 58P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 60RZ/ZZ, 61RZ/ZZ, 62RZ/ZZ, 63RZ/ZZ** – tereny zalewowe łąk nad rzeką Huczwą, korytarz ekologiczny rangi regionalnej.



- 64W, 65ZN** – ciek wodny wraz z przyległą zielenią – sięgacz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.
- 66ZP** – teren zieleni urządzonej na skarpie nad rzeką Huczwą (tereny osuwiskowe) – obowiązuje ochrona skarpy i zabezpieczenie jej przed erozją.
- 67ZN/ZZ** – teren zieleni objęty różnymi formami ochrony zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, tereny zalewowe.
- 69W** – starorzecze rzeki Huczwy
- 68RZ/ZN, 70RZ/ZN** – tereny łąk nadrzecznych i zieleni objęta różnymi formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, stanowiące korytarz ekologiczny w systemie przyrodniczym miasta.
- 71NO/R** – rezerwa terenu pod rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków, składowania i utylizacji odpadów, produkcję energii elektrycznej i energii cieplnej, segregację, utylizację odpadów i osadów komunalnych z odnawialnych źródeł energii. Do czasu realizacji inwestycji teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 72P(EE/EC)** – teren przeznaczony pod produkcję energii elektrycznej także z odnawialnych źródeł energii wraz z przesyłaniem do sieci miejskiej. Segregacja, utylizacja odpadów i osadów komunalnych. Zagospodarowanie i zabudowa wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
- 73RZ/ZN** – tereny łąk na skarpie (tereny osuwiskowe).
- 74W, 75W, 76W** – wody otwarte – utrzymanie rowów melioracyjnych z ustaloną przepisami szczególnymi strefą ochronną.

## Rozdział 7 Postanowienia końcowe

### § 13

Zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianami planu w wysokości: **15%**

### § 14

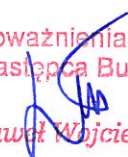
1. Na terenie objętym opracowaniem tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Hrubieszowie: Nr XIV/159/99 z dnia 30 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 21 lutego 2000 r. Nr 4, poz. 73) i Nr XI/103/03 z dnia 18 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 1 października 2003 r. Nr 142, poz. 3099) oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – Tereny budownictwa mieszkalno – administracyjno – składowego Gródecka Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/225/04 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 16 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 15 września 2004 r. Nr 167, poz. 2369).

### § 15

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

### § 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

<p><b>BURMISTRZ MIASTA</b> Hrubieszowa</p>	<p>Za zgodność z oryginałem</p> <p>2024 -07- 08</p> <p>Hrubieszów, dnia</p>	<p>Z upoważnienia Burmistrza Zastępca Burmistrza</p> <p> Paweł Wojciechowski</p>	<p>Przewodniczący Rady Miejskiej</p> <p>Grażyna Temporowicz</p>
--	---	---	---