UCHWAŁA NR IX/81/11
RADY GMINY SAWIN

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1

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 na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXVI/163/09 z dnia 6 sierpnia 2009r. Rady Gminy Sawin w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1, Rada Gminy Sawin stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sawin i uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1, uchwalonego Uchwała Rady Gminy Sawin XVII/94/04 z dnia 31 sierpnia 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 16.11.2004 r. Nr 200, poz. 2677, zwaną dalej planem.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

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 kulturowego;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
   7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
   9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
   10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sawin dla terenów objętych niniejszym planem;

2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1, nr 2 odnoszą ustalenia uchwały do terenu objętego planem do niniejszej uchwały;

2) sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

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 4 do uchwały.

§ 5.

1. Załączniki nr 1, nr 2 odnoszą ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów;
   5) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN;
   6) stacje transformatorowe SN/nN.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym obowiązujące granice obszarów chronionych, w tym wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granice Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   2) granice otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego;
   3) granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”;
   4) granice strefy ochrony archeologicznej „A”.
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granice strefy sanitarnej od cmentarzy;
   2) granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6.

Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sawin w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 70% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 70% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie obejmują więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub więcej niż 30% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;

6) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:

   a) nieuciążliwe – to jest usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

   b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w lit.a;

7) nowo wydzielanych działkach budowlanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego;

8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie, nie stanowiące ustaleń planu, linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających lub innych obiektów, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów;

11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną, dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w % wyrażającą stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie terenu do powierzchni tej działki lub powierzchni terenu;

12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego);

13) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do powierzchni działki;

14) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę);

15) drobnych usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne,pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku oraz inne usługi o podobnym charakterze.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;

2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.;

3) nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania terenów oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych;

2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie określonym w pozwoleniu na budowę;

3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy;

4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc parkingowych, zieleni urządzonej.

§ 10.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 11.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem przeznaczenia RM;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone symbolem przeznaczenia MN,U;

4) tereny rolnicze - oznaczone symbolem przeznaczenia RP;

5) tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) - oznaczone symbolem przeznaczenia RZ;

6) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia U;

7) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem przeznaczenia US;

8) tereny cmentarzy – oznaczone symbolem przeznaczenia ZC;

9) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP.

§ 12.

Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD;

2) tereny parkingów – oznaczone symbolem przeznaczenia KS.

§ 13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Ustalenia, o których mowa ust.2 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.
4. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDD – 6 m.
5. Ustala się, zastrzeżeniem ust. 8, minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od:
   1) linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu – 30 m, przy czym dopuszcza się zmianę odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, pod warunkiem uzgodnienia zmiany z zarządzającym drogą;
   2) linii rozgraniczających ulicy Kościelnej położonej poza granicami planu – 8 m;
   3) linii rozgraniczających rzeki Lepietuchy położonej poza granicami planu:
      a) 30 - 40 m, dla terenów położonych w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z rysunkiem planu;
      b) 20 m, dla terenów położonych poza granicami Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
7. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
8. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się:
   1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
   2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami);
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów.

§ 14.

1. Ustala się, że tereny, przeznaczone na cele publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architektura, nawierzchniami, itp.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia

istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;

3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;

4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu;

5) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów;

6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m, przy czym w cokole należy stosować przepusty umożliwiające migracje małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie, mniejszych niż 10 m;

7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;

8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż:

a) 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracyjnych;

b) 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Lepietuchy położonej poza granicami planu.

§ 15.

1. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolamiU, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 6,0 m^2 .
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m^2 .
3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 6,0 m^2 w przypadku wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych oraz 1,5 m^2 w przypadku reklam i znaków informacyjno – plastycznych lokalizowanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.
4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) na drzewach i w zasięgu ich koron;
   2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
   3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia ust. 1-4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane

§ 16.

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:
   1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
   2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w §10.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2;

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, MN,U dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego.

Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.

1. Wskazuje się, granicę strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, oznaczoną na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust.1, ustala się:

1) nakaz zachowania charakteru i klimatu uliczek przez utrzymanie bardziej interesujących przykładów dawnej zabudowy;

2) nakaz utrzymania luźnej zabudowy odsuniętej nieco od ulicy, poprzedzoną małymi ogródkami kwiatowymi;

3) nakaz realizacji nowej zabudowy winna jako nawiązujacej do istniejących form tradycyjnych, przy czym wyklucza się dalszą budowę domów wznoszonych np. przy ulicy Wygon, z płaskimi lub kopertowymi dachami, należy przestrzegać stosowania dachów dwuspadowych naczółkowych lub wielopołaciowych.

3. Wskazuje się, granicę strefy ochrony archeologicznej „A”, oznaczoną na rysunku planu.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust.3, ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

4) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

5. Ustala się, że w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na ruchome zabytki archeologiczne, a w szczególności szkło, ceramikę, kafle, kości ludzkie lub zwierzęce inwestor wykonujący roboty ziemne jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o znalezisku właściwy organ służby ochrony zabytków.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18.

1. Wskazuje się granicę Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
2. Wskazuje się granicę otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego, oznaczoną na rysunku planu.
3. Na Obszarach, o których mowa w ust.1 i ust.2 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, a w szczególności ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów:
   1) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków;
   2) ochrona specyficznych cech krajobrazu Polesia Wołyńskiego: dolin rzecznych, w tym meandrów rzek, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu, w tym krasu kredy piszącej, otwartego charakteru torfowisk łąk i muraw ciepłolubnych;
   3) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczenie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno – błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;
   4) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
   5) ochrona łąk i pastwisk przed sukcesją naturalną oraz odtwarzanie siedlisk dziko występujących gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt, w tym dążenie do przywrócenia tradycyjnego sposobu użytkowania łąk o pastwisk (koszenie i spasanie);
   6) ochrona i kształtowanie zadrzewień ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
   7) propagowanie utrzymania urozmaiconej linii brzegowej cieków i rzek oraz tworzenie porośniętych bogatą szatą roślinną stref przybrzeżnych i utrzymanie ich jako naturalnego sposobu zabezpieczenia brzegu przed erozją;
   8) uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
   9) ochrona starych odmian roślin użytkowych oraz ras zwierząt hodowlanych;
   10) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
   11) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;
   12) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń w szczególności powietrza, wód i gleb poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

4. Na Obszarach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi powołującymi te Obszary do życia, zakazuje się:
   1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalna gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
   2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
   3) likwidowanie i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
   4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
   5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
   6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
   7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
   8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior, i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
5. Zakazy, o których mowa w ust. 4 pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2.
6. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 pkt 3 nie dotyczy prac wykonanych na potrzeby ochrony przyrody.
7. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 pkt 4 nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobycie kopalin przed dniem wejścia w życie przepisów powołujących Obszary o których mowa w ust. 1 i ust. 2 do życia.
8. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ciągach istniejącej legalnie zabudowy.
9. Wskazuje się, że wszystkie tereny objęte granicami planu położone są w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - 407.
10. Ustala się, że na Obszarze, o którym mowa w ust. 9 obowiązuje:
   1) zakaz lokalizowania wysypisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska;
   2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub do wód powierzchniowych;
   3) zakaz lokalizowania nowych ferm z bezściołową hodowlą zwierząt;
   4) zakaz lokalizowania magazynów substancji toksycznych, dużych magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym;
   5) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych;
   6) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych;
   7) nakaz wyeliminowania punktowego wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenie gnojowicą, ale wykonywane zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodno-prawne;

8) nakaz podniesienia jakości wód powierzchniowych.

11. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) ustala sięochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;

2) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew i zadrzewień z wyłączeniem terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku nieuniknionej kolizji z realizacją budynków zgodnych z przeznaczeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i uzbrojenia działki budowlanej w infrastrukturę techniczną lub realizacją dróg publicznych wskazanych w planie;

4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

5) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane;

6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki;

7) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

8) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

9) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych;

10) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych i wskazuje się:

a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów związanych ze stałym pobytem i czasowym pobytem dzieci i młodzieży dla godzin dziennych – 55 dB i dla godzin nocnych 50 dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 40 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu;

b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów zamieszkania zbiorowego dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 55 dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 45 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu;

11) ustala się zakaz lokalizowania na terenach zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w pkt 10, usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia oraz sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej;

12) zakaz, o którym mowa w pkt11 może być zniesiony wyłącznie w przypadku zastosowania zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w pkt 10.

Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§ 19.

1. Wskazuje się granicę strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej 50 m od granicy cmentarza.

2. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.
3. Wskazuje się granicę strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wynoszącej po 7,5 m w każdą stronę od osi linii.
4. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 3 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji budynków i budowli.
5. Zasięg strefy, o której mowa w ust. 3 może być weryfikowany w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym po likwidacji, przebudowie lub skablowaniu linii oraz po uzgodnieniu zmian z zarządzającym siecią.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Ustala się, że docelowo tereny objęte planem będą obsługiwane ze zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym do realizacji tych sieci dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
3. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
4. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) sieci infrastruktury technicznej. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia.
6. Powiązania komunikacyjne z ponadlokalnym układem komunikacyjnym obrębu Sawin będzie realizowane poprzez ulice Chełmską i ulicę Topolową, przy czym ulica Topolowa w celu zapewnienia docelowej funkcji powinna być poszerzona do klasy technicznej drogi zbiorczej i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice położone poza granicami planu.
7. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
8. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust.9.
9. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 dom;
   2) zabudowy zagrodowej - 3 m.p. / 1 siedlisko;
   3) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 30 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy);
   4) dla obiektów handlu hurtowego – 5 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej;
   5) dla obiektów oświaty - 30 m.p./100 zatrudnionych;
   6) dla obiektów usług gastronomii - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych;
   7) dla obiektów usług sportu i rekreacji - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie;

8) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 m.p. /1 gabinet;

9) dla obiektów zbiorowego zakwaterowania (hoteli, moteli) - minimum 30 m.p./100 łóżek.

10. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 3.
Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.

Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN (o pow. 0,01 ha), 2.MN (o pow. 0,08 ha), 3.MN (o pow. 0,09 ha), obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

a) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

b) ustala się nakaz zagospodarowania terenów łącznie z terenami przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

a) zgodnie z ustaleniami § 16;

b) w celu wydzielenia działek budowlanych dopuszcza się podział terenów łącznie z działkami ewid. przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

b) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 60%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

c) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 22.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM (o pow. 0,22 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

a) ustala się realizację zabudowy zagrodowej;

b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;

c) zakazuje się przeznaczania całych działek inwestycyjnych na cele usługowe;

d) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w budynkach mieszkalnych i budynkach inwentarskich;

e) w terenie dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, usług związanych z obsługą rolnictwa, przechowywaniem artykułów spożywczych, działalnościbiurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych i drobnych usług związanych z przetwarzaniem artykułów spożywczych;

f) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków inwentarskich - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 12,0 m;

g) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m;

h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w siedliskach zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej - 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);

i) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działek budowlanych (ściany bez otworów) oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

j) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;

k) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskich;

l) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę;

m) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia;

n) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości i zieleni;

- elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe;

o) zasady, o których mowa w lit. k-m należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

a) zgodnie z ustaleniami § 16;

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m^2 ;

c) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20 m;

d) w celu wydzielenia działek budowlanych dopuszcza się podział terenów łącznie z działkami ewid. przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

b) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

c) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 50%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

c) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20;

d) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 23.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN,U (o pow. 0,07 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;

3) wzakresie warunków urbanistycznych:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w formie wolnostojącej;

b) dopuszcza się przeznaczania całych działek budowlanych lub działek inwestycyjnych na cele usługowe;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w budynkach mieszkalnych;

d) w terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych;

e) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej 1 garażu i 1 budynku gospodarczego - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m;

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);

g) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach w granicach działek budowlanych (ściany bez otworów) oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

h) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;

i) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskich;

j) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę;

k) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia;

l) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości i zieleni;

- elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe;

m) zasady, o których mowa w lit. i-l należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

a) zgodnie z ustaleniami § 16;

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2 ;

c) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 18 m;

d) w celu wydzielenia działek budowlanych dopuszcza się podział terenów łącznie z działkami ewid. przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

   a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

   b) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

   c) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 50%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

   a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

   b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

   c) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20;

   d) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 24.

Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RP (o pow. 0,36 ha), 2.RP (o pow. 0,85 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

   a) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze;

   b) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej;

   c) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków inwentarskich - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 12,0 m;

   d) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m;

   e) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w siedliskach zabudowy zagrodowej - 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);

   f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej – 30%;

   g) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskich;

   h) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę;

   i) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia;

   j) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

      - dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości i zieleni;

      - elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe;

   k) zasady, o których mowa w lit. g-j należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

a) zgodnie z ustaleniami § 16;

b) ustala się minimalną powierzchnię działki przewidzianej do realizacji 1 siedliska dla zabudowy zagrodowej - 3000 m^2 ;

c) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 25 m;

d) dla terenu oznaczonego symbolem 1.RP w celu wydzielenia działek do realizacji siedliska w zabudowie zagrodowej dopuszcza się podział terenów łącznie z działkami ewid. przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

b) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

c) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 60%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

c) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20;

d) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 25.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RZ (o pow. 0,55 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk);

2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

a) ustala się przeznaczenie terenów na użytki zielone;

b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane zgodnie z ustaleniami § 16;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

b) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 95%;

6) W zakresie zasad obsługi infrastruktury zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20.

§ 26.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U (o pow. 0,22 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

a) ustala się realizację usług nieuciążliwych, z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalnościbiurowej i administracyjnej (w tym banki), oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania ipracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych;

b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę budynków usługowych;

c) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna);

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);

e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działek budowlanych (ściany bez otworów) oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;

g) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskich;

h) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę;

i) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia;

j) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości i zieleni;

- elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe;

k) zasady, o których mowa w lit. g-j należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

a) zgodnie z ustaleniami § 16;

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2 ;

c) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30,0 m;

d) w celu wydzielenia działek budowlanych dopuszcza się podział terenów łącznie z działkami ewid. przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zgodnie z ustaleniami §1 7, § 18, § 19;

b) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

c) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 30%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

c) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20;

d) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 27.

Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.US (o pow. 0,41 ha), 2.US (o pow. 0,31 ha), 3.US (o pow. 3,43 ha), 4.US (o pow. 1,11 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

a) ustala się realizację usług sportu i rekreacji;

b) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, z zakresu usług handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,turystyki (hotele, pensjonaty) i inne formy zabudowy zbiorowego zamieszkania, kultury w formie budynków wolnostojących i lokali usługowych wbudowanych w bryłę budynków usług sportu i rekreacji;

c) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę budynków usługowych;

d) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna);

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);

f) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działek budowlanych (ściany bez otworów) oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;

h) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskich;

i) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę;

j) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia;

k) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości i zieleni;

- elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe;

l) zasady, o których mowa w lit. h-k należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

a) zgodnie z ustaleniami § 16;

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2 ;

c) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30,0m;

d) dla terenu oznaczonego symbolem 1.US w celu wydzielenia działek budowlanych dopuszcza się podział terenów łącznie z działkami ewid. przylegającymi bezpośrednio do granic planu;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

   a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

   b) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

   c) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 50%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

   a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

   b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

   c) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20;

   d) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 28.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC (o pow. 0,13 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

   a) ustala się przeznaczenie terenów na cele cmentarzy grzebalnych;

   b) dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania cmentarzy;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane zgodnie z ustaleniami § 16;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

   a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

   b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

   c) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 29.

Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP (o pow. 0,10 ha), 2.ZP (o pow. 0,50 ha), 3.ZP (o pow. 0,06 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

   a) ustala się urządzenie terenów oraz zagospodarowanie ich zielenią;

   b) dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi (np. placów zabaw);

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane zgodnie z ustaleniami §16;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

   a) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

   b) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 80%;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

   a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

   b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

   c) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 30.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KS (o pow. 0,13 ha) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe: parking;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;

3) w zakresie warunków urbanistycznych:

   a) ustala się przeznaczenie terenów na cele parkingu dla samochodów osobowych,;

   b) dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania parkingu, o którym mowa w lit. a;

4) w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane zgodnie z ustaleniami §16;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19;

6) w zakresie zasad obsługi infrastruktury:

   a) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20;

   b) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dróg położonych poza granicami planu;

   c) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4.
Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 31.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi, o których mowa w ust. 1 tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

Lp.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1	droga projektowana	1.KDD	dojazdowa	10
2	droga	2.KDD	dojazdowa	12 - 18

	projektowana			
3	droga projektowana	3.KDD	dojazdowa	plan wskazuje jedynie rejon skrzyżowania drogi z drogą publiczną położoną poza granicami planu

§ 32.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się minimalne szerokości jezdni dla dróg oznaczonych symbolem KDD – 2x2,50 m.
3. W liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD dopuszcza się:
   1) przebudowę i remont istniejących budowli drogowych,
   2) realizację chodników, ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych i ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
   3) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   4) realizację zieleni niskiej i wysokiej.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji tablic i znaków reklamowych.
5. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się min. szerokość:
   1) dla dróg o długości do 100,0 m – 6,0 m;
   2) dla dróg o długości powyżej 100,0 m – 8,0 m,
6. Dla dróg, o których mowa w ust.5 bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) ustala się nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5 m.
7. W przypadku realizacji nowych dróg oraz przebudowy istniejących ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej ich szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg przeciwpożarowych.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 33.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu, przy czym dopuszcza stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 20 ust. 1.
2. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych.

Kanalizacja

§ 34.

1. Ustala się sukcesywne objęcie siecią kanalizacyjną istniejącej i projektowanej zabudowy, przy czym dopuszcza stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 20 ust. 1.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
   1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej powierzchniowo na teren własnej działki;
   2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy;
   3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
   4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 35.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn, w tym istniejące oznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w tym istniejących linii elektroenergetycznych SN oznaczonych na rysunku planu, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących oznaczonych na rysunku planu i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznej oraz przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwa jednostką eksploatacyjną.
6. Ustala się prowadzenie napowietrznych linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnętrzowym, przy czym dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi a w szczególności kolizji istniejącej linii elektroenergetycznej SN oznaczonej na rysunku planu z drogą oznaczoną symbolem 2.KDD, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Pod istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego i niskiego napięcia w pasie o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 2,0 m. Wokół każdego słupa związanego z urządzeniami elektroenergetycznymi należy pozostawić powierzchnię bez nasadzeń w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.
11. w pasie o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów , gdy ich wysokość przekroczy 2,0 m.

Gazownictwo

§ 36.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy.
7. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 37.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Wójta Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 38.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.
3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 39.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.
4. Ustala się, że przy zmianie rzędnych wysokościowych terenów przy istniejących obiektach i urządzeniach telekomunikacyjnych, należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej krawędzi istniejącej sieci telekomunikacyjnej.
5. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów ustala się nakaz wystąpienia przez inwestora do zarządzającego siecią telekomunikacyjną o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń lub obiektów telekomunikacyjnych.

Melioracje

§ 40.

1. Ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów drenarskich w granicach własnej działki, w tym dla urządzeń przebudowywanych lub likwidowanych, do czasu zakończenia prac na tych urządzeniach, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku.
2. Wszelkie prace budowlane i roboty ziemne na rurociągach drenarskich należy uzgodnić z jednostkami odpowiedzialnymi za ich eksploatację.
3. Ustala się nakaz umożliwienia dostępu do rowów i kanałów melioracyjnych oraz rzeki Lepietuchy położonej poza granicami planu dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.
4. W sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno – wodnymi dopuszcza się realizację rowów i kanałów melioracyjnych oraz innych urządzeń melioracyjnych niezbędnych do retencji i odprowadzania wód.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

§ 41.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, RM, MN,U, US, U, RP,

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDD, KS, RZ, ZC, ZP.

§ 42.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin uchwalony Uchwałą Nr XVII/94/04 Rady Gminy Sawin z dnia 31 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 16.11.2004 r. Nr 200, poz. 2677, zmieniony Uchwałą Nr VII/48/11 Rady Gminy Sawin z dnia 26 kwietnia 2011 r.

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sawin.

§ 44.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 45.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Sawin

mgr Hubert Wiciński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/81/11

Rady Gminy Sawin

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/81/11
Rady Gminy Sawin
z dnia 30 sierpnia 2011 r.
Zalacznik2.pdf

GMINA SAWIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN DLA OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI SAWIN, JEDNOSTKA A1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/81/11
RADY GMINY SAWIN Z DNIA 30 SIERPNIA 2011R.
SKALA 1:1000

- granica planu
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzne linie elektroenergetyczne SN
- stacje transformatorowe SN/nN

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- KS - tereny parkingów
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- RP - tereny rolnicze
- RZ - tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk)
- U - tereny usług
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- ZC - tereny cmentarzy
- ZP - tereny zieleni urządzonej

OBSZARY CHRONIONE, W TYM WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- granice Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B"
- granice strefy ochrony archeologicznej „A"

STREFY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ STANOWIĄCE OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

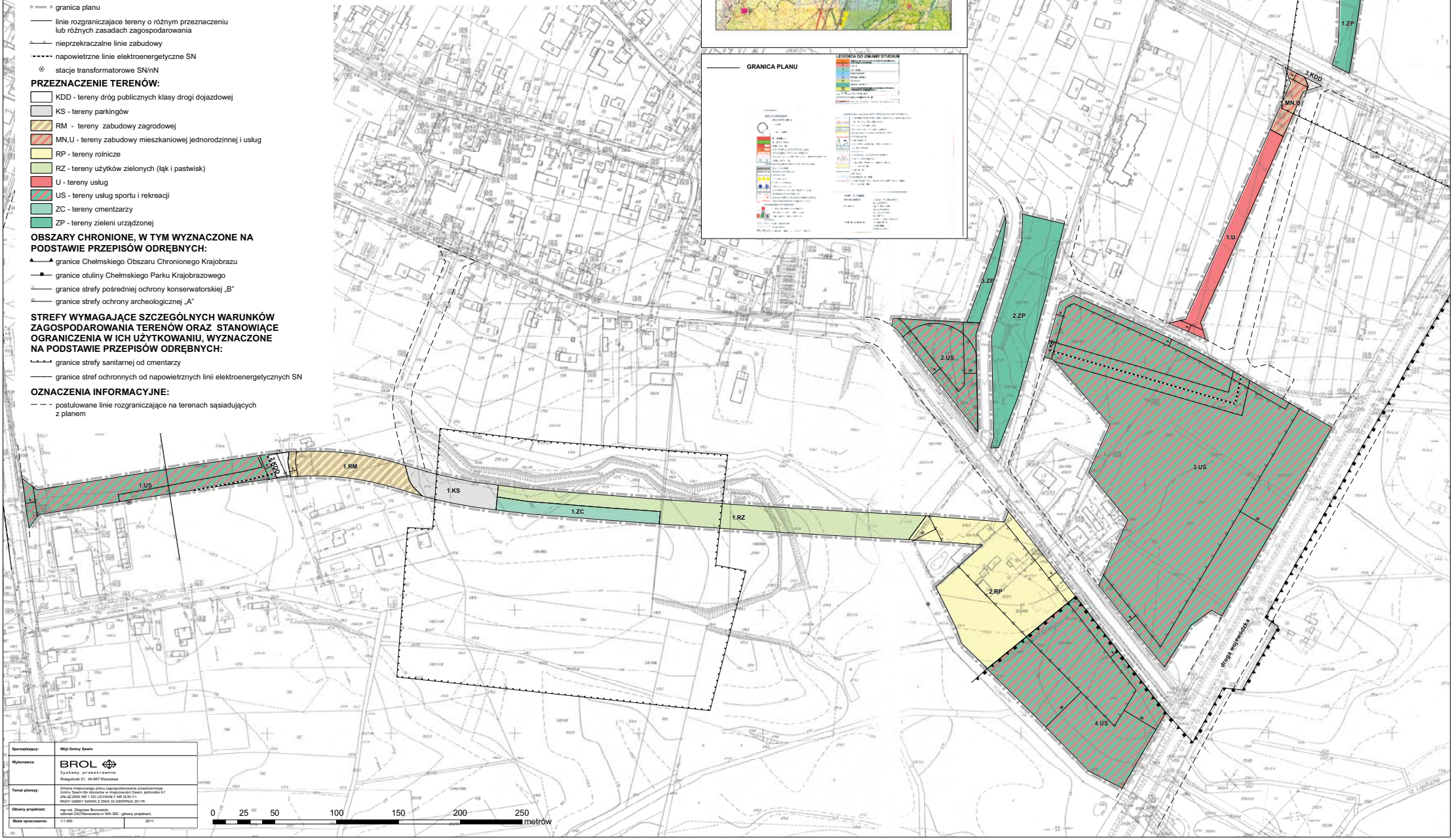
- granice strefy sanitarnej od cmentarzy
- granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- postulowane linie rozgraniczające na terenach sąsiadujących z planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN





Sporządzający:	Wójt Gminy Sawin
Wykonawca:	BROL Systemy przestrzenne, Śniegulicka 21, 04-867 Warszawa
Temat planszy:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/81/11 RADY GMINY SAWIN Z DNIA 30 SIERPNIA 2011R.
Główny projektant:	mgr inż. Zbigniew Broniewski, członek OIU Warszawa nr WA-362 - główny projektant,
Skala opracowania:	1:1.000 — 2011

0 25 50 100 150 200 250 metrów

GMINA SAWIN

N

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN DLA OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCI SAWIN, JEDNOSTKA A1

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR IX/81/11
RADY GMINY SAWIN Z DNIA 30 SIERPNIA 2011R.
SKALA 1:1000

granica planu

linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

RP - tereny rolnicze

OBSZARY CHRONIONE, W TYM WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

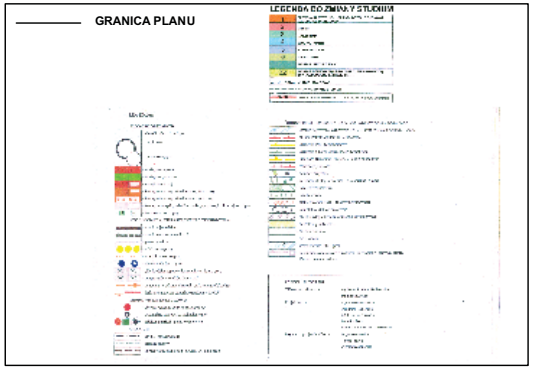
granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B"

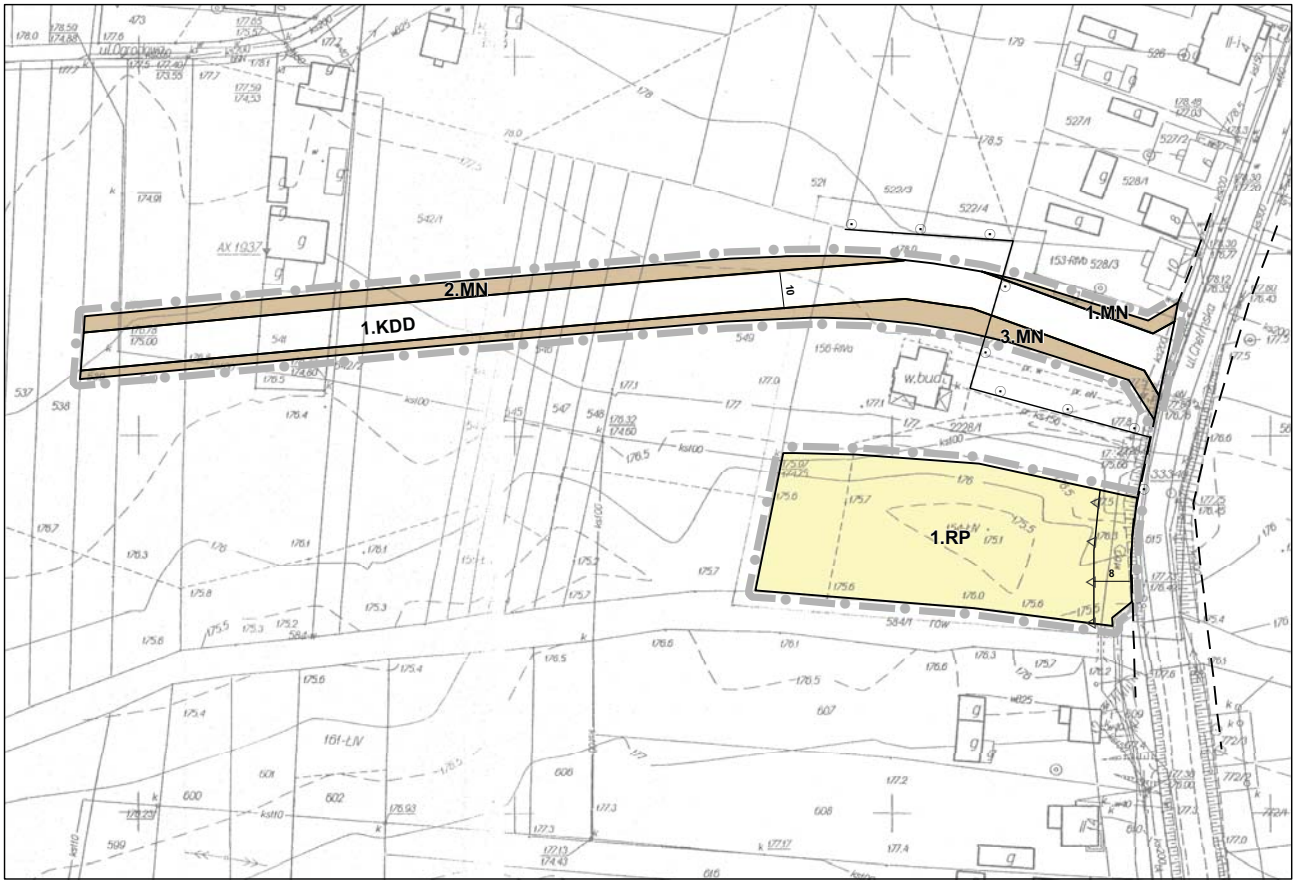
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

postulowane linie rozgraniczające na terenach sąsiadujących z planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN







0 25 50 100 150 200 250 metrów

Sporządzający:	Wójt Gminy Sawin
Wykonawca:	BROL Systemy przestrzenne Śnieguliczki 21, 04-867 Warszawa
Temat planszy:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1 ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR IX/81/11 RADY GMINY SAWIN Z DNIA 30 SIERPNIA 2011R.
Główny projektant:	mgr inż. Zbigniew Bronowicki członek OIU/Warszawie nr WA-362 - główny projektant,
Skala opracowania:	1:1.000 — 2011

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/81/11

Rady Gminy Sawin

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do Uchwały Nr IX/81/11 z dnia 30.08.2011 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	01.03.2011	Jan Kalisio, 22-107 Sawin	Likwidację drogi na działce	521	-	-	-	-	-	Działka położona poza granicami planu – na działce nie wskazuje się linii rozgraniczających żadnych dróg

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IX/81/11

Rady Gminy Sawin

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1 obejmują:
   1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
   2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych i ogólnodostępnych parkingów (tereny oznaczone symbolami KDD, KS) oraz tereny sportu i rekreacji, tereny cmentarzy i zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolami US, ZC, ZP) na terenach przeznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Sawin, jednostka A1 pod te funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2008 nr 25 poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki

inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Rady Gminy Sawin.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Sawin wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 z późn. zm.).