DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 października 2020 r.

Poz. 5088

Elektronicznie podpisany przez:
Cezary Widomski; LUW
Data: 20.10.2020 14:21:04

UCHWAŁA NR XX/135/20
RADY GMINY SAWIN

z dnia 25 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 j.t.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 j.t.), w związku z uchwałą Nr VIII/61/19 Rady Gminy Sawin z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, uchwałą Nr IX//67/19 Rady Gminy Sawin z dnia 19 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, uchwałą Nr X//78/19 Rady Gminy Sawin z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sawin uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/240/18 Rady Gminy Sawin z dnia 10 października 2018 r., Rada Gminy Sawin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin uchwalonego uchwałą Nr XVII/94/04 z dnia 31 sierpnia 2004 r. (z późn. zm.), zwaną dalej „planem”

w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do uchwały.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – działki nr 74, 75, obręb Wólka Petryłowska (skala 1:1000);

2) Załącznik nr 2 – działki nr 156, 157, obręb Wólka Petryłowska (skala 1:1000);

3) Załącznik nr 3 – działka nr 63/2, obręb Tomaszówka (skala 1:1000);

4) Załącznik nr 4 – działki nr 42, 44, obręb Łowcza Kolonia (skala 1:1000);

5) Załącznik nr 5 – działki nr 4/1, 4/2, 8, obręb Łowcza Kolonia (skala 1:1000);

6) Załącznik nr 6 – działki nr 1, 6, 7, 8, obręb Bukowa Wielka (skala 1:1000);

7) Załącznik nr 7 – działka nr 184/3, obręb Chutcze (skala 1:1000);

8) Załącznik nr 8 – działki nr 841/1, 320/2, 320/3, 3204/4, 321/2, 321/3, 322/2, 322/3, 323/2, 323/3, 324/2, 324/3, 2507/4, 2507/5, 2507/17, 2507/18, 2507/7, 2504/7, 2507/10, 2507/12, 2507/15, 2504/4, 2507/13, 2507/16, 844/4, 844/3, 844/2, 844/1, 843/4, 854/1, 851/1, obręb Sawin (skala 1:1000);

9) Załącznik nr 9 – działka nr 65, obręb Sajczyce (skala 1:1000);

10) Załącznik nr 10 – działki nr 65, 68, obręb Czułczyce (skala 1:1000);

11) Załącznik nr 11 – działka nr 242, obręb Czułczyce (skala 1:1000);

12) Załącznik nr 12 – działki nr 146/1, 146/3, 146/4, 147, 148/1, 148/2, 149/1, 149/2, obręb Czułczyce (skala 1:1000);

13) Załącznik nr 13 – działka nr 288, obręb Czułczyce (skala 1:1000);

14) Załącznik nr 14 – działka nr 672, obręb Czułczyce (skala 1:1000);

15) Załącznik nr 15 – działka nr 114, obręb Czułczyce Kolonia (skala 1:1000);

16) Załącznik nr 16 – działki nr 15/1, 20/1, 20/2, 24, 29, 34, 36/1, 36/2, 37, obręb Jagodne (skala 1:1000);

17) Załącznik nr 17 – działka nr 113, obręb Jagodne (skala 1:1000);

18) Załącznik nr 18 – działka nr 75, obręb Jagodne (skala 1:1000);

19) Załącznik nr 19 – działka nr 87, obręb Jagodne (skala 1:1000);

20) Załącznik nr 20 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

21) Załącznik nr 21 - rozstrzygnięcie dotyczące realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Sawin oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;

2. **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

3. **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

·powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

·powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

·powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

4. **powierzchnia biologicznie czynna** –należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianego zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

5. **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6. **linia rozgraniczająca** - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7. **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej;

9. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu

w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

10. **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem do 12^{o};

11. **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach mansardowy, w kształcie kopuły, kolebki itp.;

12. **usługi** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności, w szczególności z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, działalności biurowej, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, motoryzacji;

13. **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o indywidualnych wysokościach sięgających do 3,0 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynków, wysokość zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. 1,2,3...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. RM, PG, R.... - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenia literowe terenów podwójne oznaczają, iż z uwagi na specyfikę terenu lokalizowana może być funkcja urbanistyczna oznaczona zarówno symbolem pierwszym jak i drugim oraz obie jednocześnie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną;

6) granica strefy ochrony archeologicznej ‘A”;

7) granica strefy ochrony archeologicznej;

8) Otulina Chełmskiego Parku Krajobrazowego;

9) Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu;

10) Granica strefy ochronnej od cmentarza;

11) złoża kopalin.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:

1. **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;

4. **U** – tereny zabudowy usługowej;

5. **PG** – tereny i obszary górnicze;

6. **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

7. **EF** – tereny pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych;

8. **R** – tereny rolnicze;

9. **ZL** – tereny lasów;

10. **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej

11. **KDD** – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa;

12. **KDZ** – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza.

§ 6. Dla terenu **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1500 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) tereny oznaczone symbolem 4RM, 18RM, 19RM, 20RM położony jest na obszarze Otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych ustanawiających Otulinę Chełmskiego Park Krajobrazowego;

4) tereny oznaczone symbolem 4RM, 18RM, 19RM, 20RM położone są na obszarze Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych ustanawiających Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu;

5) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

6) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;

7) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 9RM, 10RM, 19RM, w obrębie stanowisk archeologicznych Sawin, (obszar AZP 78-90/235, AZP 78-90/239 i AZP 78-90/228) objętych strefą ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmian w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia warunków prowadzenia inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0m;

6) intensywność zabudowy:

a) nie mniej niż: nie ustala się;

b) nie więcej niż: 1,2;

7) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach, dopuszcza się dachy płaskie;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

1) teren 4RM znajduje się w całości w obszarze złoża kopalin Nr 5101 o nazwie Sawin, złoże węgla kamiennego, poziomy wodonośne od 80,0 m do 150,0 m, od 420,0 m do 580,0 m, od 510,0 m do 680,0 m, obowiązują przepisy odrębne;

2) teren 6RM znajduje się częściowo w obszarze złoża kopalin Nr KN 11225 o nazwie Czułczyce V, złoże kruszywa naturalnego, poziomy wodonośne brak danych, obowiązują przepisy odrębne;

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV dla której obowiązują ustalenia w §18;

4) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Depułtycze Królewskie na terenie oznaczonym symbolem 8RM, 9RM, 10RM, 18RM, 19RM, 20RM obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, do 100 m wysokości.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się główną dostępność drogową

a) dla terenu 1RM od drogi powiatowej Nr 1730L;

b) dla terenu 2RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 27;

c) dla terenu 3RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 7 poprzez projektowaną ulicę dojazdową 3KDD;

d) dla terenu 4RM od drogi powiatowej Nr 1717L oraz od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 185;

e) dla terenu 5RM od drogi powiatowej Nr 1806L;

f) dla terenów 6RM, 7RM od nieurządzonych dróg gminnych dz. Nr 118, 241, 267;

g) dla terenu 8RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 243;

h) dla terenu 9RM od dróg powiatowych Nr 1805L i 1806L;

i) dla terenu 10RM od drogi powiatowej Nr 1805L oraz nieurządzonych dróg gminnych dz. Nr 46, 646;

j) dla terenu 11RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 315;

k) dla terenu 12RM od urządzonej drogi gminnej dz. Nr 23;

l) dla terenu 13RM od urządzonych dróg gminnych dz. Nr 17, 23, i nieurządzonej drogi gminne dz. Nr 32;

m) dla terenu 14RM od urządzonej drogi gminnej dz. Nr 17;

n) dla terenów 15RM, 16RM, 17RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 32;

o) dla terenu 18RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 121;

p) dla terenu 19RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 67;

q) dla terenu 20RM od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 94;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

3) nie ustala się wskaźników parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 7. Dla terenu **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

4) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;

5) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN, 3MN, w obrębie stanowisk archeologicznych Sawin, (obszar AZP 77-89/27 i AZP 77-89/25) objętych strefą ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmian w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia warunków prowadzenia inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: jednorodzinna wolnostojąca;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%;

5) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12,0m, dla budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6,0m;

6) intensywność zabudowy:

a. nie mniej niż: nie ustala się;

b. nie więcej niż: 1,2;

7) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 20 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $70^0 – 90^0$.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a.dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b.zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się główną dostępność drogową dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN od drogi 8KDD;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

3) nie ustala się wskaźników parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

10) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 8. Dla terenu **1MN/U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

2) **tereny zabudowy usługowej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) teren położony jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

4) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;

5) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w obrębie stanowisk archeologicznych Sawin, (obszar AZP 78-90/137 i AZP 78-90/138) objętych strefą ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmian w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia warunków prowadzenia inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0m;

6) intensywność zabudowy:

a) nie mniej niż: nie ustala się;

b) nie więcej niż: 1,2;

7) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $70^0 – 90^0$.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,

a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV dla której obowiązują ustalenia w §18

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się główną dostępność drogową od drogi powiatowej Nr 1805L.

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dla usług co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

10) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 9. Dla terenu **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.**

dopuszcza się lokalizacji dróg wewnętrznych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1500 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych, dróg wewnętrznych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

4) teren 3U częściowo znajduje się w obrębie strefy ochronnej od cmentarza (50 m) – zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

6) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 6U, w obrębie stanowiska archeologicznego Sawin, (obszar AZP 77-89/2) objętego strefą ochrony archeologicznej ”A”, oraz na terenie oznaczonym symbolem 4U, w obrębie stanowiska archeologicznego Sawin, (obszar AZP 77-89/25) objętego strefą ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmian w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia warunków prowadzenia inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30 %;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;

6) intensywność zabudowy:

a) nie mniej niż; nie ustala się;

b) nie więcej niż: 1,5;

7) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

8) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach, dopuszcza się dachy płaskie;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych do 45°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 metrów, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, funkcji związanych z produkcją, przechowywaniem, bądź podawaniem żywności oraz zakaz lokalizacji miejsc poboru wody (studzien) z przeznaczeniem do picia i dla potrzeb gospodarczych.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 30 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale 70^0 – 90^0.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,

a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV dla której obowiązują ustalenia w §18;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a) dla budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się główną dostępność drogową

a) dla terenu 1U od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 41;

b) dla terenu 2U od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 7 poprzez projektowaną ulicę dojazdową 3KDD.

c) dla terenu 3U od drogi powiatowej Nr 1804L;

d) dla terenu 4U od drogi 8KDD oraz drogi gminnej 104520L;

e) dla terenu 5U, 6U drogi gminnej 104520L;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dla terenu 2U, 3U, 4U, 5U, 6U dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

10) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 10. Dla terenu **1PG, 2PG, 3PG, 4PG** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny i obszary górnicze.**

dopuszcza się lokalizacji dróg wewnętrznych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

4) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 10 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m;

6) intensywność zabudowy:

a) nie mniej niż; nie ustala się;

b) nie więcej niż: 0,2;

7) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

8) kształt dachu: nie ustal się;

9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

10) nakazuje się pozostawienie pasa ochronnego od istniejących gruntów leśnych o szerokości 50 m.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

1) teren 1GP znajduje się w obszarze złoża kopalin Nr KN 18925 o nazwie Wólka Petryłowska, złoże kruszywa naturalnego, poziomy wodonośne brak danych, obowiązują przepisy odrębne;

2) teren 2GP znajduje się w obszarze złoża kopalin Nr KN 19140 o nazwie Łowcza Kolonia, złoże kruszywa naturalnego, poziomy wodonośne od 3,5 m do 4,0 m, obowiązują przepisy odrębne;

3) teren 3GP znajduje się w obszarze złoża kopalin Nr KN 19139 o nazwie Bukowa Wielka dz. nr 6, 7, 8, złoże kruszywa naturalnego, poziomy wodonośne od 4,0 m do 6,0 m, obowiązują przepisy odrębne;

4) teren 4GP znajduje się w obszarze złoża kopalin Nr KN 18866 o nazwie Bukowa Wielka dz. nr 1, złoże kruszywa naturalnego, poziomy wodonośne od 4,0 m do 6,0 m, obowiązują przepisy odrębne;

5) ustala się przeznaczenie terenu pod eksploatację powierzchniową kopalin wraz z niezbędną zabudową i zagospodarowaniem;

6) przy eksploatacji należy zachować bezpieczeństwo i ochronę terenów sąsiednich, poprzez właściwe ukształtowanie skarp odkrywki i tworzenie filarów ochronnych zgodnie z ustalonymi normami,

7) ustala się filar ochronny od istniejących przyległych terenów leśnych o szerokości nie mniejszej niż 50,0 m;

8) eksploatację dopuszcza się wyłącznie po uzyskaniu odpowiedniej koncesji, na podstawie przepisów odrębnych;

9) po zakończeniu eksploatacji nakazuje się rekultywację terenu na tereny rolne lub leśne.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,

a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) zgodnie z PN-G-02100 „Górnictwo odkrywkowe. Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Użytkowanie i szerokość” w strefie ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 11 metrów od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania zakazuje się wydobywania kopalin oraz pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się dostępność drogową

a) dla terenu 1PG od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 48;

b) dla terenu 2PG od nieurządzonych dróg gminnych dz. Nr 7, 15;

c) dla terenów 3PG, 4PG poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej Nr 812 oraz od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 222;

2) nie ustala się wskaźników parkingowych;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

6) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

7) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

9) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 20 %.

§ 11. Dla terenu **1P, 2P** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

dopuszcza się lokalizacji dróg wewnętrznych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 2000 m^2.

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych, dróg wewnętrznych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

4) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30 %;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;

6) intensywność zabudowy:

a) nie mniej niż: nie ustala się;

b) nie więcej niż 1,0;

7) poziom posadowienia parteru: nie ustal się;

8) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach, dopuszcza się dachy płaskie;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

nie ustala się

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 30 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale 70^0 – 90^0.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,

a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia w §18;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się dostępność drogową

a) dla terenu 1P poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 812;

b) dla terenu 2P od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 7;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

10) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 20 %.

§ 12. Dla terenu **1EF, 2EF, 3EF** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: teren lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych / obiektów i urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW;**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;

3) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

4) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 3EF w obrębie stanowiska archeologicznego Sawin, (obszar AZP 78-90/138) objętego strefą ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych)

oraz zmian w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia warunków prowadzenia inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 10 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90%;

5) maksymalna wysokość instalacji i urządzeń 6,0 m;

6) wysokość zabudowy: budynki towarzyszące do 6,0 m;

7) intensywność zabudowy:

a) nie mniej niż: nie ustala się;

b) nie więcej niż: 0,1;

8) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania norm PN-E-05100-1, PN-EN 50423 oraz N SEP-003;

9) zakazuje się w obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa – nadziemnych części fundamentów montowania paneli fotowoltaicznych;

10) nakazuje się zachowanie nieutrudnionego dostępu do słupów związany z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii;

11) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,

a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV obowiązują ustalenia w §18;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się dostępność drogową

a) dla terenu 1EF od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 41;

b) dla terenu 2EF od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 7;

c) dla terenu 3EF od drogi powiatowej Nr 1805L oraz od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 666;

2) nie ustala się wskaźników parkingowych;

3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

5) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

6) obsługa telekomunikacyjna, odprowadzenie ścieków komunalnych, zaopatrzenie w ciepło - nie dotyczy.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 20 %.

§ 13. Dla terenu **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych;

2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;

4) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

5) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;

2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,

3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem pkt. 4;

4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 100%;

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się dostępność drogową

a) dla terenu 1R od drogi powiatowej Nr 1730L;

b) dla terenu 2R od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 27;

c) dla terenu 3R od drogi powiatowej Nr 1806L;

d) dla terenu 4R od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 646;

e) dla terenu 5R od nieurządzonej drogi gminnej dz. Nr 315;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;

d) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1 %.

§ 14. Dla terenu **1ZL, 2ZL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny lasów.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;

3) nakaz ochrony drzewostanu oraz runa leśnego;

4) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

5) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planami urządzania lasów;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 100%;

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV dla której obowiązują ustalenia w §18;

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa:

a) dla terenu 1ZL od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr. 27;

b) dla terenu 2ZL od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr. 41;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;

d) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1 %.

§ 15. Dla terenu **1ZN, 2ZN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;

3) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją;

4) zakazuje się usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzek i oczek wodnych;

5) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90%;

3) dopuszcza się lokalizacji ciągów pieszych i jezdnych.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w strefie ochrony linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 14,5 metrów od osi linii), nie należy: sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) Ustala się główna dostępność drogową

a) dla terenu 1ZN od drogi gminnej 104520L

b) dla terenu 2ZN od drogi 8KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;

d) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1 %.

§ 16. Dla terenu **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren dróg publicznych – ulica dojazdowa;**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

2) ustala się odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejącego lub projektowanego układu odwadniającego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 8KDD, w obrębie stanowiska archeologicznego Sawin, (obszar AZP 77-89/25) objętego strefą ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmian w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia warunków prowadzenia inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;

2) mała architektura: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: jednojezdniowy o dwu pasach ruchu;

3) wyposażenie minimalne: chodnik jednostronny;

4) tereny oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD stanowią poszerzenie istniejącego pasa drogowego.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się;

9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) parkingi: nie ustala się;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

3) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego układu odwadniającego;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

11. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1%.

§ 17. Dla terenu **1KDZ** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren dróg publicznych – ulica zbiorcza;**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) tereny położone są na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

2) ustala się odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejącego lub projektowanego układu odwadniającego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Sawin.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;

2) mała architektura: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren stanowi trójkąt widoczności istniejącego pasa drogowego.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się;

9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) parkingi: nie ustala się;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji SN/n na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

3) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego układu odwadniającego;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

11. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1%.

§ 18. 1. Dla istniejących sieci elektroenergetycznych ustala się dalszą eksploatacje oraz możliwość remontu i rozbudowy;

2. Jedynie w przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej SN/nN kolidujących z planowanym zagospodarowaniem. Zakres i technologię przebudowy określi Rejon Chełm na wniosek zainteresowanej strony;

3. Dla istniejących i projektowanych linii energetycznych ustala się strefę wolną od zabudowy:

1) dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii);

2) dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii);

3) dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii);

4) dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii);

4. Dla istniejących i projektowanych linii energetycznych ustala się strefę wolną od nasadzeń:

1) dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii);

2) dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii);

3) dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii);

§ 19. Istniejąca zabudowa niezgodna z przeznaczeniem określonym w planie, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy lub wymiany budynków.

§ 20. Zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 10 w związku z art. 2 ust.1 pkt 8 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 r. poz. 1161) – wyłączenie gruntów zrekultywowanych dla potrzeb rolnictwa na cele nierolnicze związane jest z poniesieniem opłaty w wysokości 233 160 zł/ha.

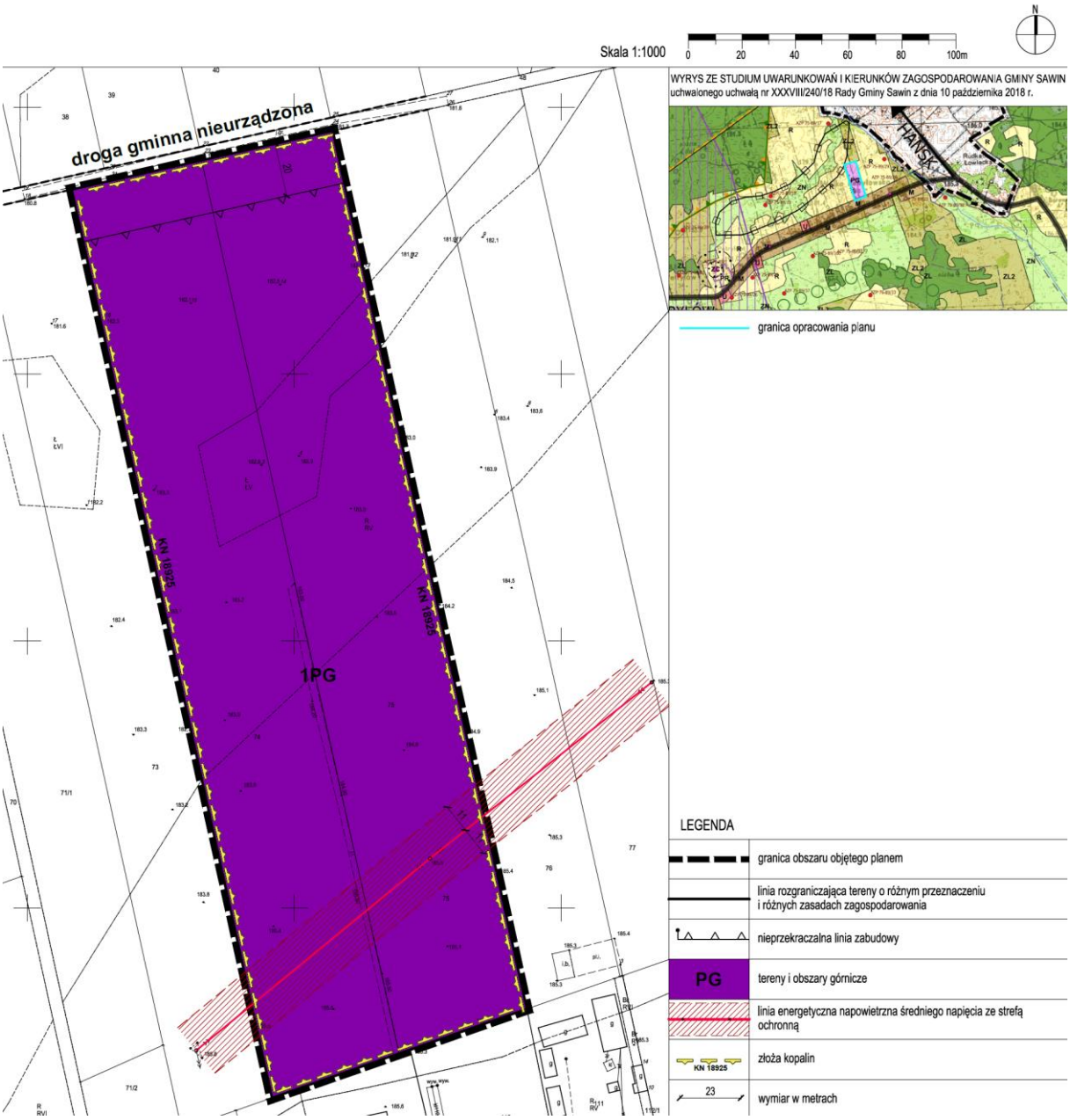
§ 21. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Sawin

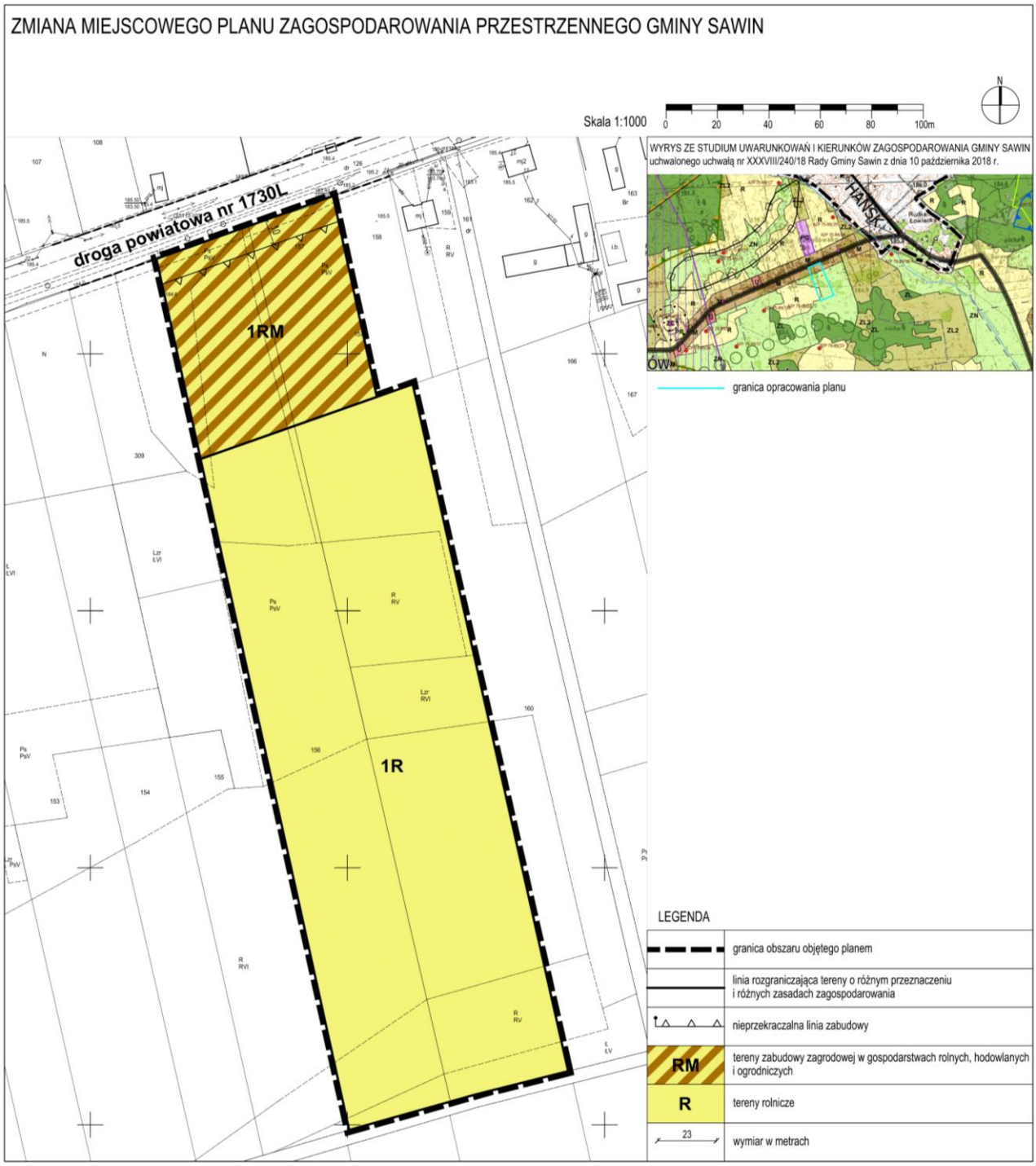
Iwona Wołoszkiewicz

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

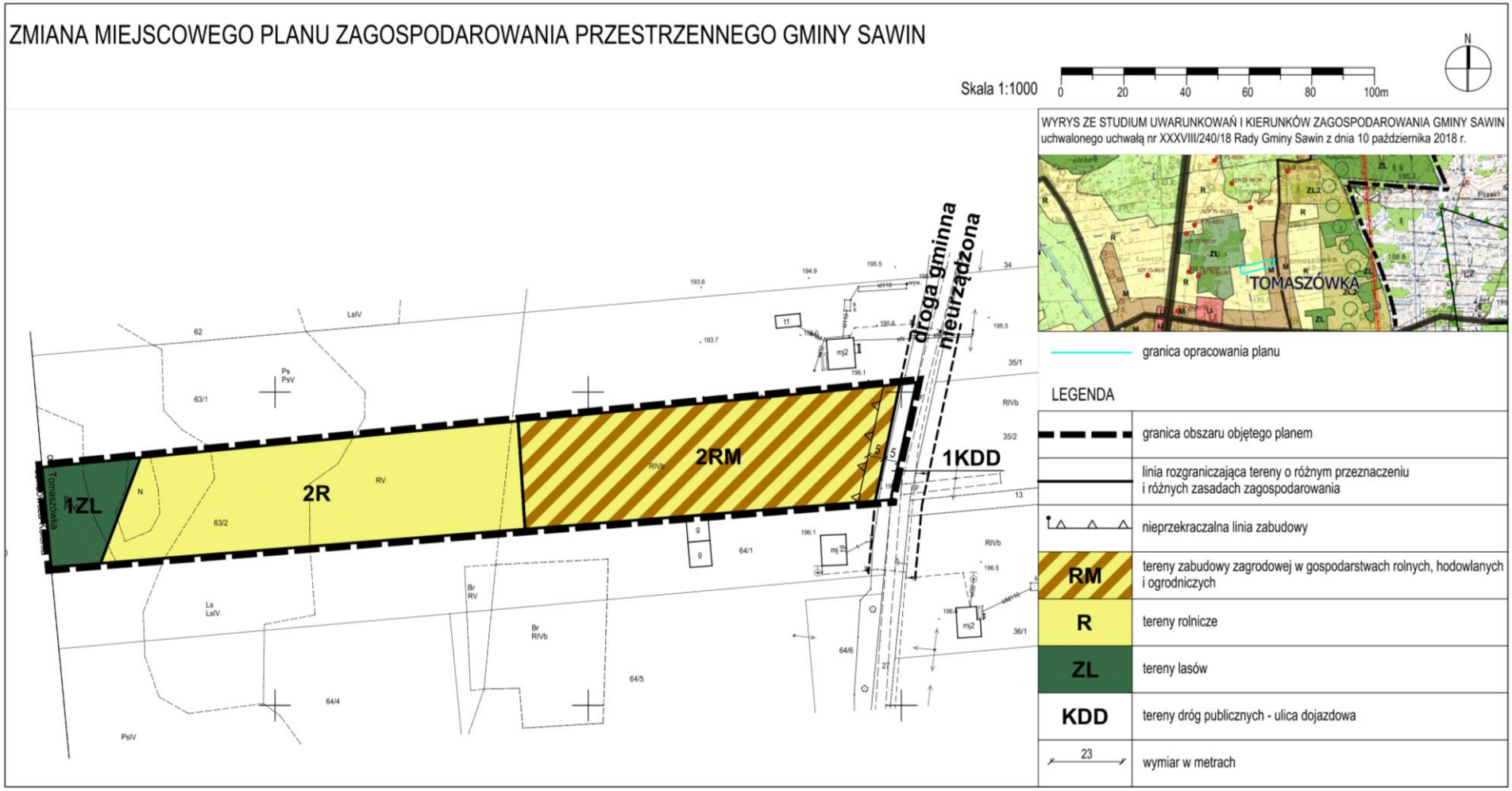
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



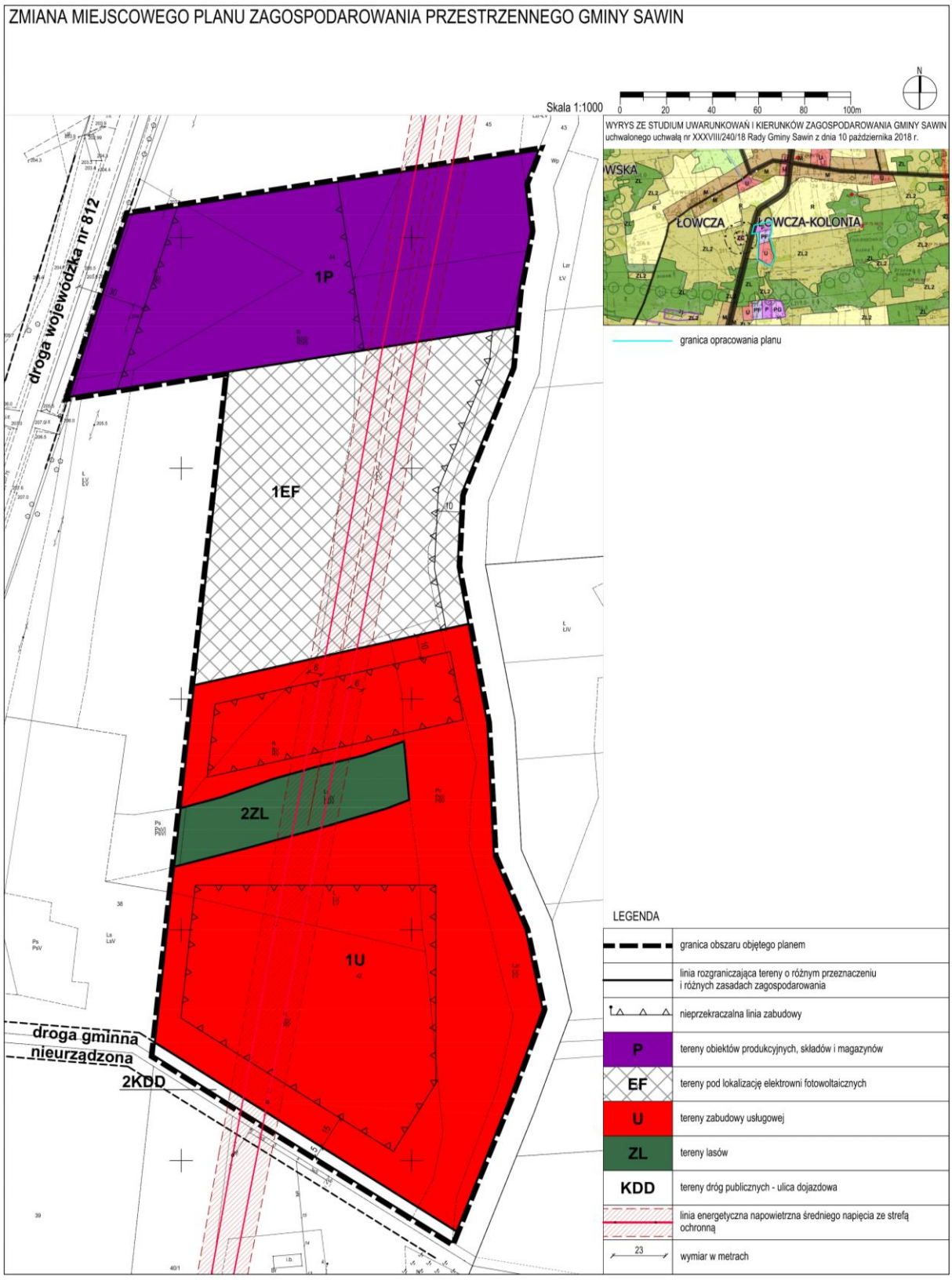
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



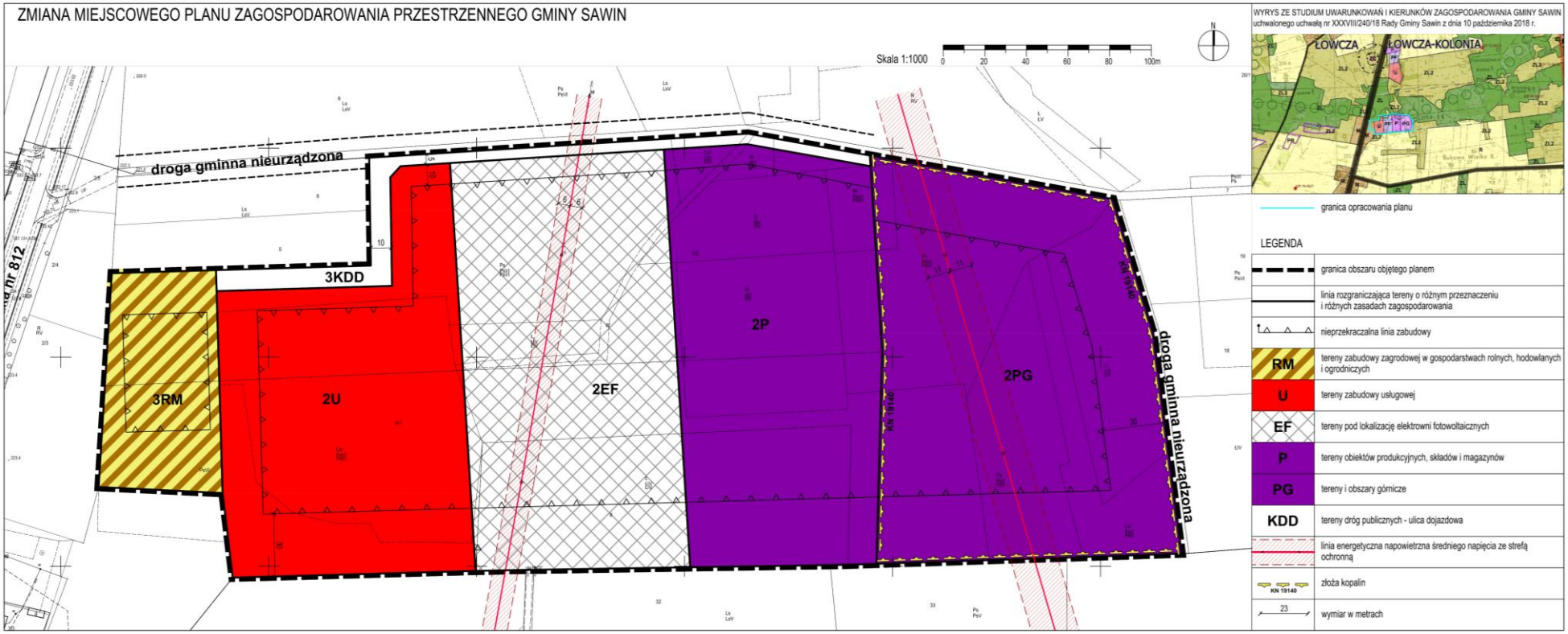
Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



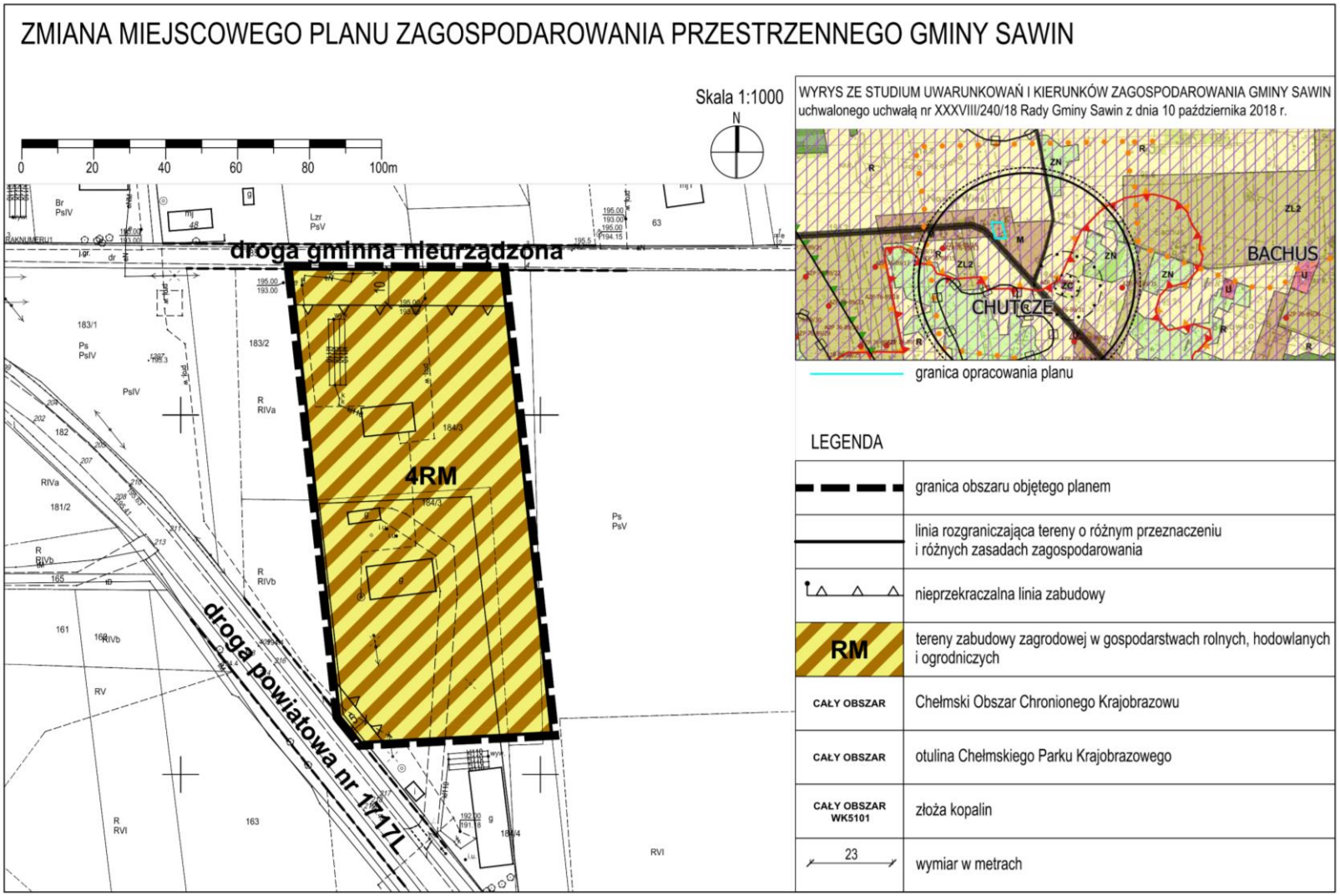
Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



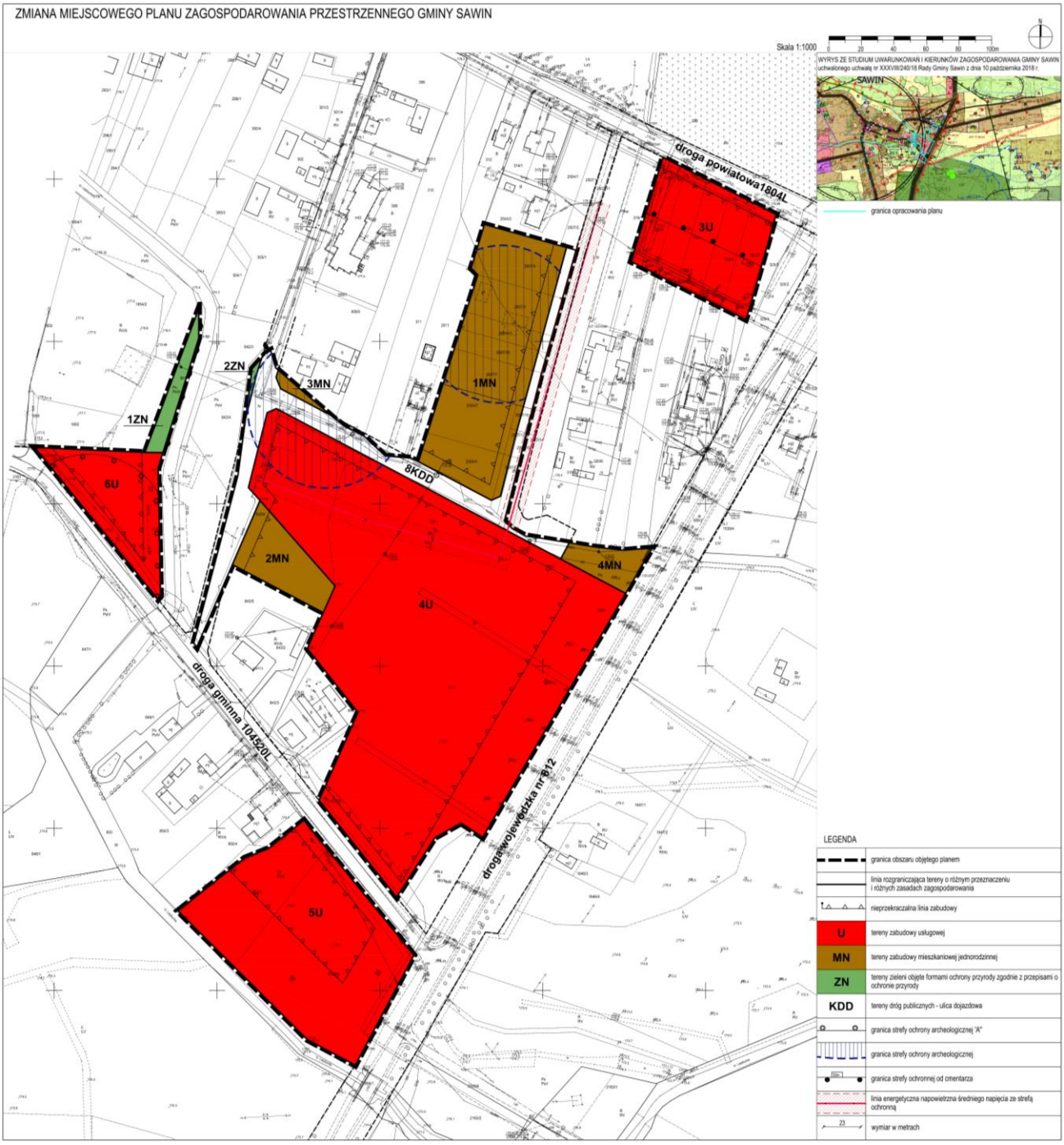
Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



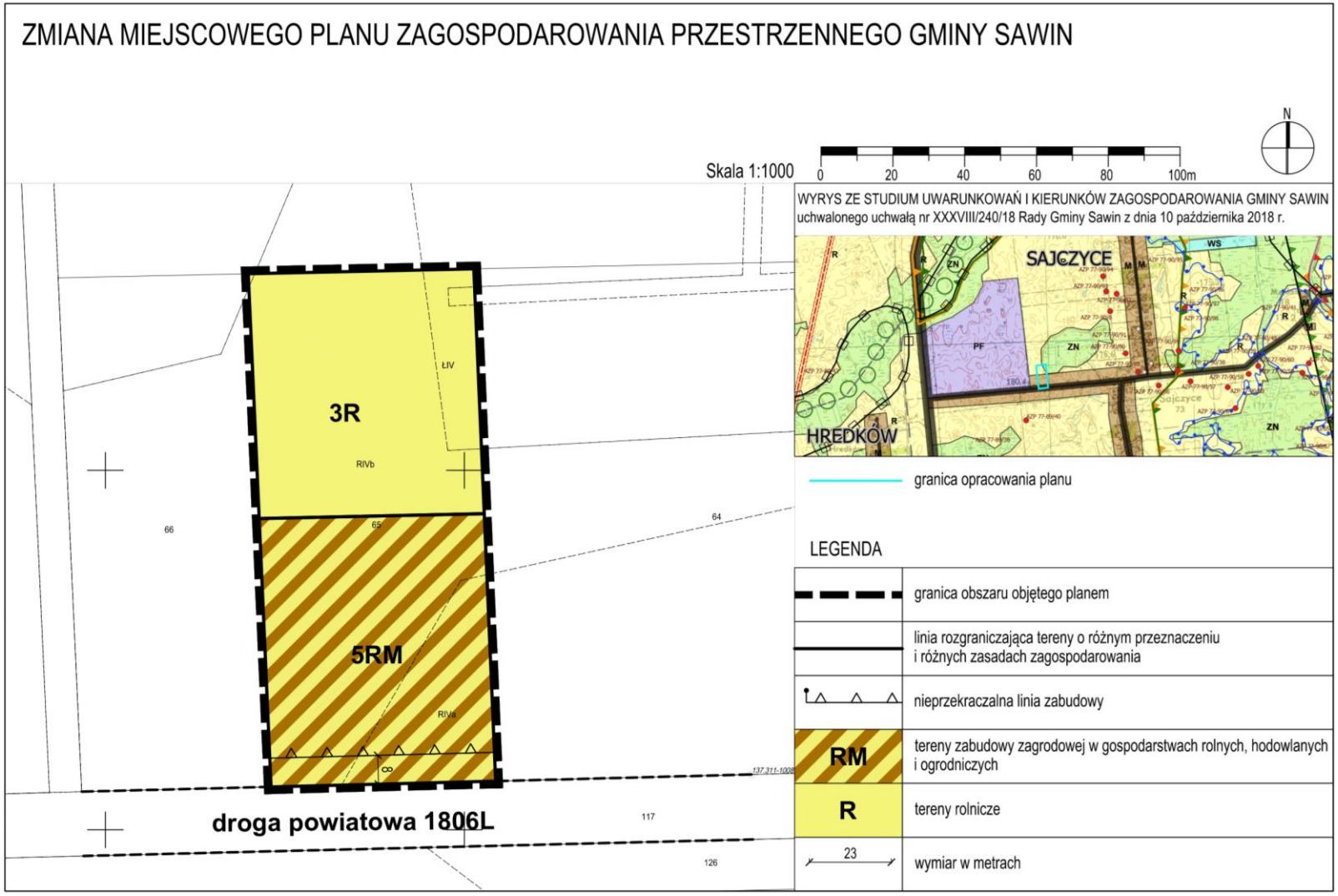
Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



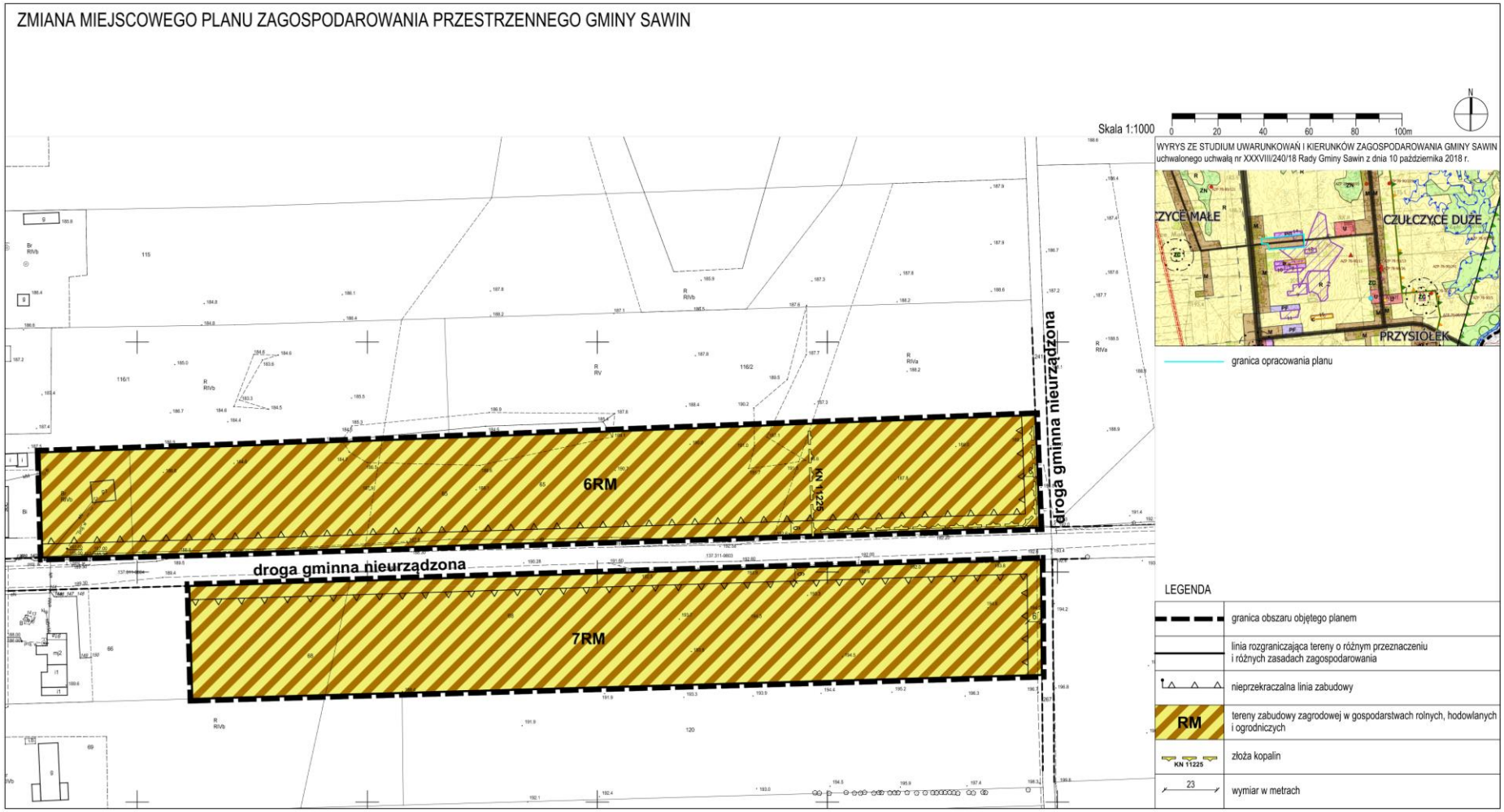
Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



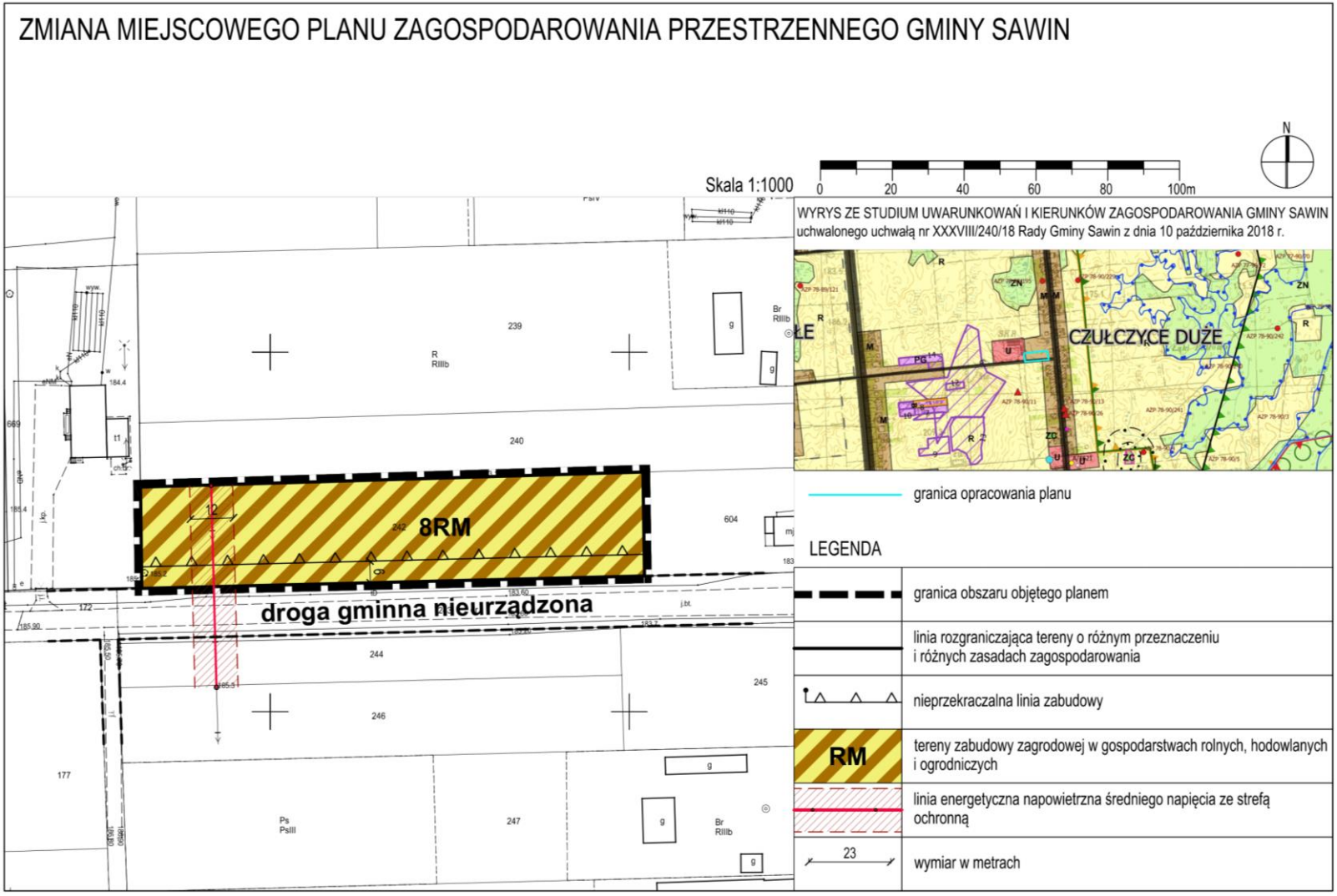
Załącznik Nr 9
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



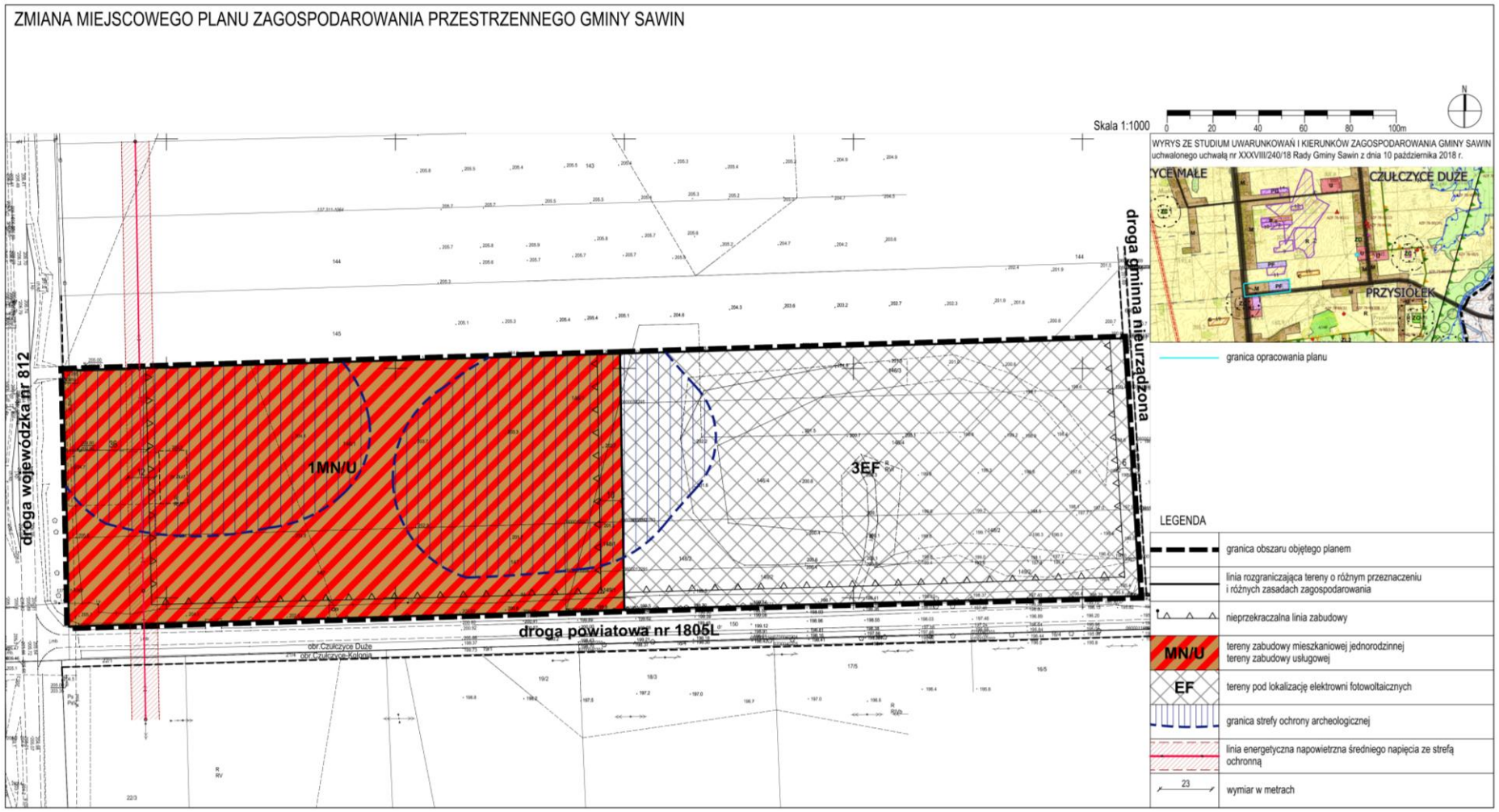
Załącznik Nr 10
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



Załącznik Nr 11
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



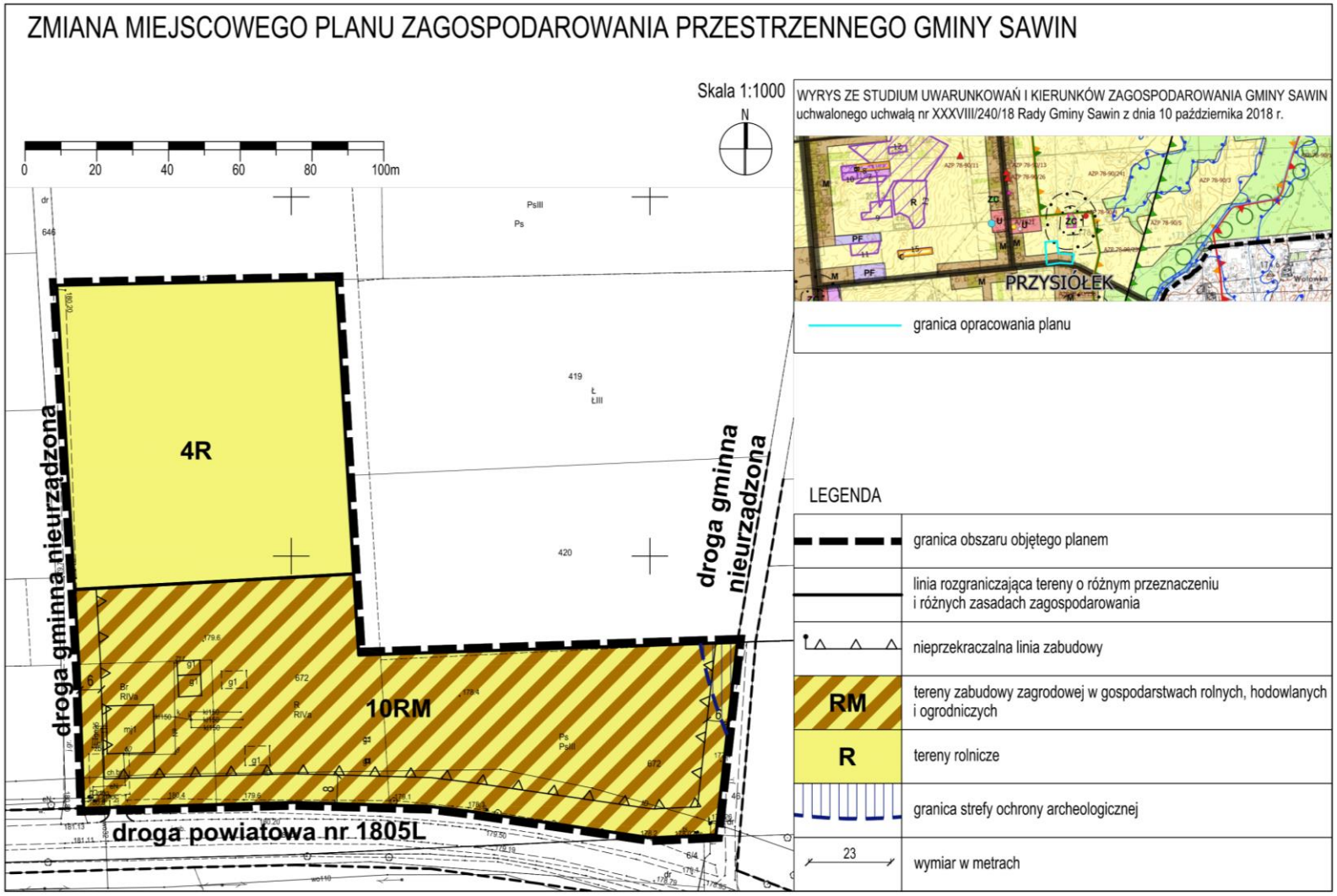
Załącznik Nr 12
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



Załącznik Nr 13
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



Załącznik Nr 14
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



Załącznik Nr 15
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

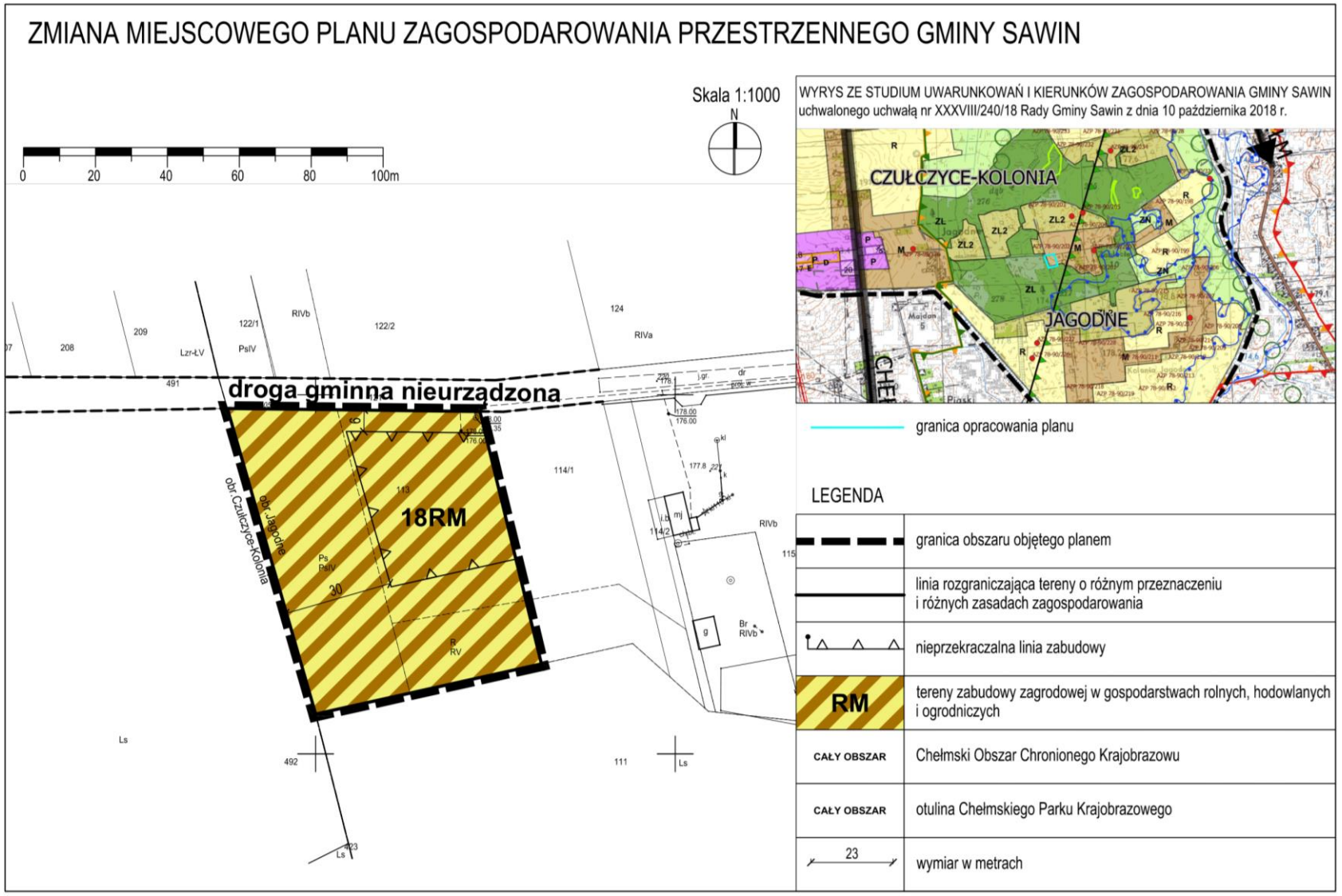


Załącznik Nr 16
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.



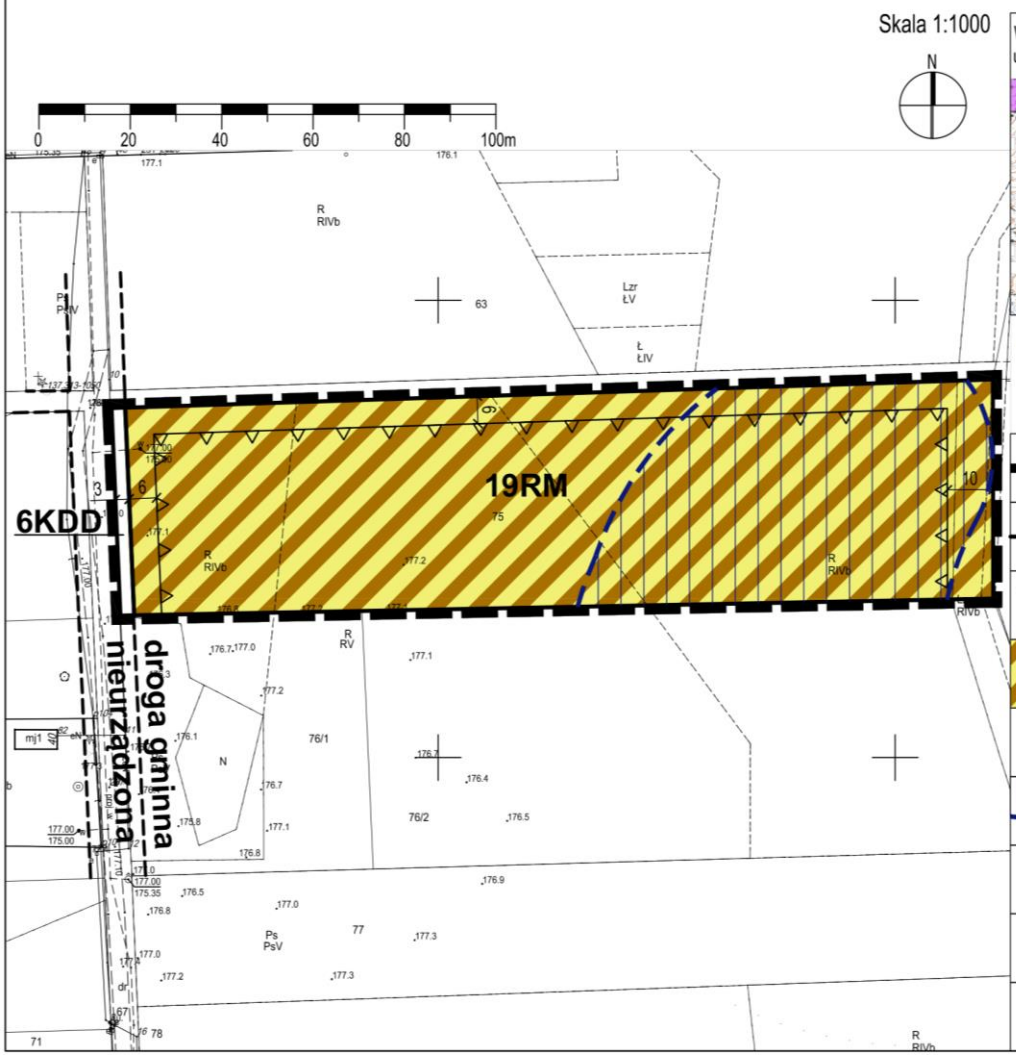
Załącznik Nr 17
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Załącznik Nr 18
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY SAWIN
uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/240/18 Rady Gminy Sawin z dnia 10 października 2018 r.



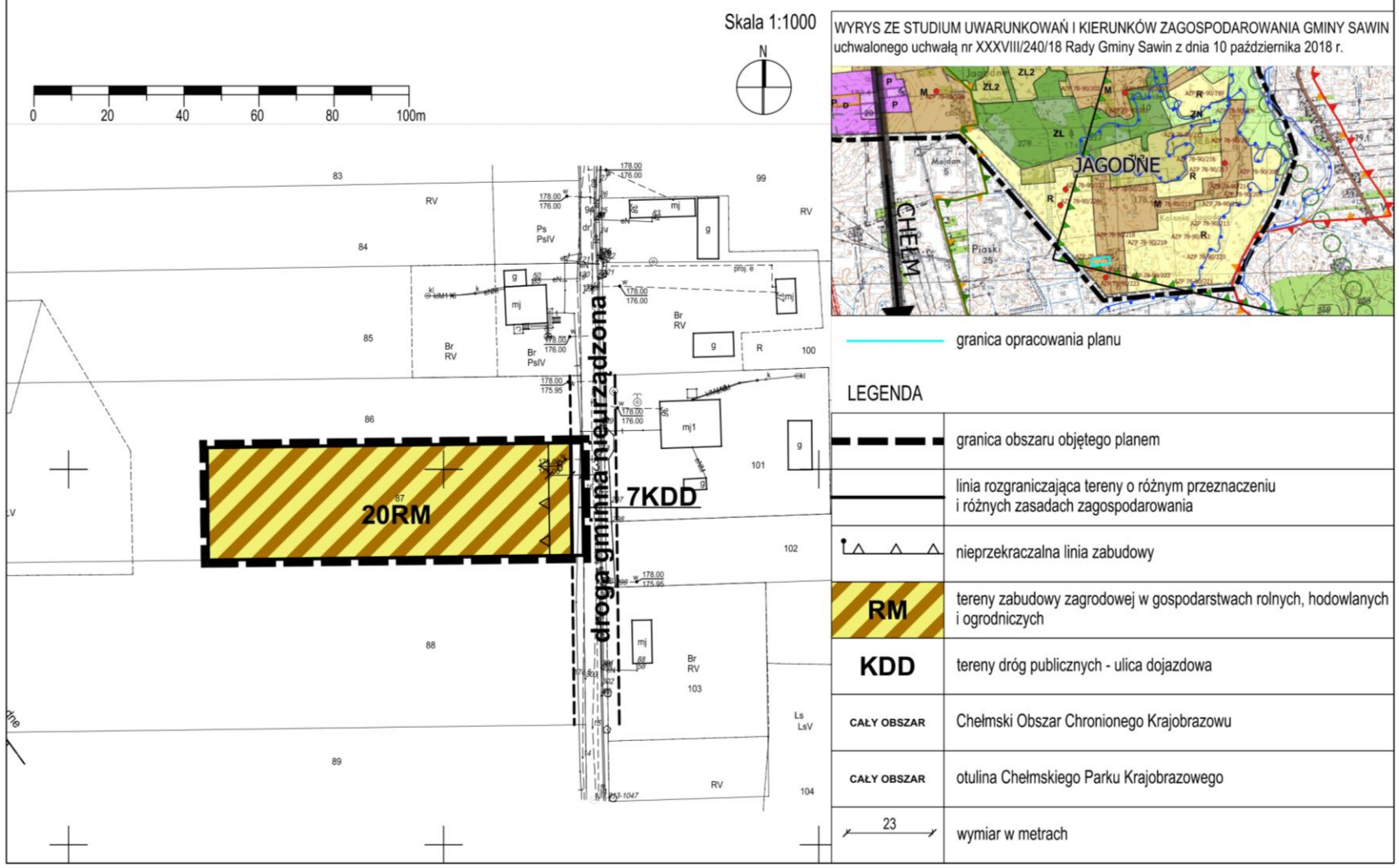
granica opracowania planu

LEGENDA

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
KDD	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
	granica strefy ochrony archeologicznej
CAŁY OBSZAR	Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazowu
CAŁY OBSZAR	otulina Chełmskiego Parku Krajobrazowego
23	wymiar w metrach

Załącznik Nr 19
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Załącznik Nr 20
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin

L.p.	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 burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 20 do uchwały nr XX/135/20 z dnia 25 września 2020 r.		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.05. 2020	…… …….. Czułczyce …., 22-107 Sawin	przeznaczenia działki nr 672 obręb Czułczyce Duże również jako teren zabudowy usługowej	Nr 672 Czułczyce	10RM	Brak	Brak	Brak	Brak	**Uwaga bez rozpatrzenia** Uwaga wycofana przez wnioskującego po przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 10.06.2020 r.
2.	25.06. 2020 Data stempla pocztowego	Adwokat Elwira Kister Ul. Ogrodowa 17/3 20-075 Lublin Pełnomocnik Sebastiana Kowalczyka	Na rysunku nr 4 projektowanej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wskazano, że nieruchomość stanowiąca działkę oznaczona nr 8 położona w miejscowości Łowcza Kolonia stanowi las. Podkreślam, iż działka ta nie stanowi faktycznie lasu, na dowód czego przekładam wydruki z systemu geoportal. Na wydrukach tych widoczny jest zacieniony pas, który nie jest zadrzewieniem, a cieniem rzucanym	Nr 672 Łowcza Kolonia	2EF		-			**Uwaga nieuwzględniona** Działka nr 8 objęta jest załącznikiem nr 5 łącznie z działkami nr 4/1 i 4/2. Na tym załączniku nie ma wyznaczonego obszaru leśnego na działka Nr 8 przeznaczona jest pod teren oznaczony symbolem 2EF. Obszar leśny wyznaczony jest na

			przez zadrzewienia znajdujące się na sąsiedniej działce. Nad to wskazuję, że działka oznaczona nr 8 nie została uwzględniona w planie urządzenia lasu. Brak jest podstaw do przyjęcia działki nr 8 w palnie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasów (ZL). Zdaniem wnioskodawcy działka ta winna mieć przeznaczenie tożsame z działkami sąsiednimi, tj. 4/2, 4/1, a zatem jako tereny oznaczone symbolem EF. W tym stanie rzeczy, wnoszę uwagę jak w petitum.							załączniku nr 4 na którym zlokalizowane są działki nr 42 i 44. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działce nr 42 o łącznej powierzchni 4,63 ha, występuje użytek leśny LsIV o powierzchni 0,24 ha.
3.	26.06. 2020	Art. D Sp. z o.o. Sp.k. ul. Kurpińskiego 12, 22-100 Chełm	§9 ust. 6 pkt. 4 projektu planu - proszę o obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10%. Przedmiotowe działki są przeznaczone na usługi i tak duży udział powierzchni biologicznie czynnej utrudni ich zainwestowanie.	320/2, 320/3, 321/3, 322/3, 323/3, 324/3, 320/4, 321/2, 322/2. 323/2, 324/2 Sawin	3U		-			**Uwaga nieuwzględniona częściowo** **Punkt uwagi nieuwzględniony** Projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń dokumentu studium. W studium dla Gminy Sawiny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zostały określone na poziomi od 30 % do 70% dla terenów zabudowy usługowej. Projekt planu zakłada najniższy możliwy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
			§9 ust. 10 pkt. 2 projektu planu - proszę o obniżenie liczby miejsc parkingowych do 1 na każde 100 m2 powierzchni użytkowej inwestycji. Proponowana w projekcie planu ilość miejsc jest duża w świetle rzeczywistych potrzeb i				-			**Punkt uwagi nieuwzględniony** Wskaźniki parkingowy jest właściwy. Z samej treści uwagi wynika, że przyjmowane

			spowoduje jedynie niepotrzebne utwardzenie terenu, który w przeciwnym wypadku mógłby pozostać terenem biologicznie czynnym. W obrębie terenu na odrębnych działkach budowlanych znajduje się już budynek handlowy spożywczy o powierzchni użytkowej ok. 450 m2, przy którym urządzono 27 miejsc postojowych (wskaźnik 3 m.p. na każde 50 m2 powierzchni użytkowej).							wskaźniki parkingowe dla obiektów są wyższe - 3 m.p. na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1 m.p. na każde 50 m^2 p.u. jest mniejszy od wskaźnika zrealizowanego na przedmiotowym terenie.
			§9 pkt. 11 projektu planu - proszę o wskazanie tymczasowego użytkowania - komis samochodowy.				-			**Punkt uwagi nieuwzględniony** Plan dopuszcza usługi również z zakresu motoryzacji.
4.	26.06. 2020 Data stempla pocztowego	Fundacja Frank Bold ul. Skłodowskiej - Curie 4/3 31-025 Kraków Członek Zarządu Bartosz Kwiatkowski	1. Konieczność wyłączenia wprost terenów objętych planowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z eksploatacji kopalin podstawowych. Część z obszarów objętych projektowanym MPZP znajduje się na obszarze złoża kopalin Nr 5101 o nazwie Sawin. Jak słusznie wskazano na stronie 9 Prognozy Złoże „Sawin" ze względu na położenie na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, objętych ochroną (rezerwaty przyrody: „Bachus" i „Serniawy", Chełmski Park Krajobrazowy z otuliną), w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego woj. lubelskiego zostało uznane za złoże kolizyjne nie wskazane do eksploatacji. Mając na uwadze tę okoliczność, Fundacja-wskazuje na konieczność wpisania zakazu prowadzenia wydobycia węgla kamiennego oraz sytuowania zabudowy kopalnianej do	Cały obszar	Cały obszar		-			**uwaga nieuwzględniona** Plan realizuje politykę przestrzenna gminy zapisaną w dokumencie studium. Ustalenia projektu planu obowiązują w granicach podjętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (małe obszary). Projekt planu uwzględnia wymogi przepisów odrębnych w tym ujawnienia udokumentowanych oraz nieudokumentowanych złóż kopalin w celu ich ochrony polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin.

			MPZP gminy Sawin. Tym samym Fundacja wnosi o dopisanie w 8 6 części tekstowej MPZP ust. 3 punktu 7 o treści: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z wydobyciem kopalin podstawowych i związanej z nimi infrastruktury.							Również projekt planu w tym zakresie był przedstawiany do opinii Ministrowi Klimatu.
			2. Nieprecyzyjne zapisy dotyczące eksploatacji kopalin w Prognozie Projekt MPZP nie przewiduje wydobycia węgla kamiennego ze złoża węgla kamiennego nr 5101 Sawin. Na stronie 19 prognozy w części IV.2 (Wpływ na gleby i powierzchnię ziemi) opisano szczegółowo teren i obszary górnicze, wymieniając również złoża kruszyw naturalnych oraz zasady eksploatacji na poszczególnych terenach. Fundacja wskazuje, że o ile nie kwestionuje zapisów Prognozy w tym zakresie co do zasady, wnosi o doprecyzowanie, że przewidywane oddziaływania badane są przy: założeniu. Braku wydobycia węgla-kamiennego na terenie gminy Sawin. W tym celu wnosi o dopisanie po fragmencie Teren 4RM znajduje się w całości w obszarze złoża kopalin Nr 5101 o nazwie Sawin, złoże węgla kamiennego, poziomy wodonośne od 80,0 m do 150,0 m, od 420,0 m do 580,0 m, od 510,0 m do 680,0 m informacji o tym, że przedstawiona prognoza oddziaływania na środowisko oparta została na założeniu pozostawieniu złoża nr 5101 Sawin. Ponadto na stronie 22 Prognozy we fragmencie Ze względu na występujące na terenie gminy Sawin złoża, czynnikiem wpływającym na							Jak sama nazwa wskazuje Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin - odnosi się do ustaleń zawartych w projekcie planu. W projekcie planu wyznacza się tereny górnicze ale dla udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych, nie dla złoża nr 5101.

			negatywny odbiór krajobrazu może być prowadzona obecnie i w przyszłości działalność górnicza Fundacja wnosi o doprecyzowanie, że możliwa w przyszłości działalność górnicza nie może dotyczyć wydobycia węgla kamiennego. Mając na uwadze, że złoże węgla kamiennego znajdujące się częściowo na terenie gminy Sawin nie jest wskazane do eksploatacji, Prognoza powinna odnosić się wyłącznie do dopuszczanych inwestycji.							
			3. Brak właściwego przedstawienia pozytywnego oddziaływania na środowisko założeń projektowanego MPZP. W części Il Analiza i ocena istniejącego stanu środowiska przyrodniczego, pkt 9 Obszary i obiekty chronione Prognozy (strony 13 - 16) scharakteryzowano specyficzne warunki naturalne gminy Sawin, wyróżniające się szczególnymi walorami i podlegające ochronie prawnej. Prognoza nie przedstawia jednak w wyczerpujący sposób pozytywnych skutków realizacji planu, który zachowuje szczególny charakter wymienionych w części analitycznej obszarów. Na stronie 30 Prognozy -. „wskazano na przykład, że „Pozytywnym ustaleniem planu jest ochrona na terenach oznaczonych 1R, 2R, 3R, 4R/5R/'1ZN, 2ZN istniejących drzew i zakrzywień oraz sukcesywne wprowadzanie nowych w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją, co może wpłynąć na wzrost bioróżnorodności gatunkowej. Fundacja wskazuje, że Prognoza							Prognoza oddziaływania na środowisko odnosi się do ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin. Zakres prognozy został dostosowany do charakteru Planu oraz skali i stopnia szczegółowości jego zapisów. Prognozowany wpływ na środowisko, w tym na obszary chronione oraz zdrowie ludzi określony został dla ustaleń, które wprowadzają zmiany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego analizowanego terenu. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został uzgodniony z Państwowym

			powinna jednak zawierać znacznie bardziej rozbudowane przedstawienie pozytywnych skutków ochrony terenów należących do Poleskiego Parku Narodowego, Chełmskiego Parku Krajobrazowego, Chełmskiego Obszaru Chronionego Kraobrazu oraz Obszarów Natura 2000. Obowiązek taki wynika z art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2001//42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (dalej: „Dyrektywa SEA"). W lit. f Załącznika 1 Dyrektywy SEA, gdzie wymieniono informacje określone w ww. art. 5 ust 1 Dyrektywy SEA, wskazano, że dostarczone mają być informacje w zakresie potencjalnego znaczącego wpływu na środowisko, w tym w odniesieniu do kwestii różnorodności biologicznej, populacji, zdrowia ludzkiego, fauny, flory, powierzchni ziemi, wody, powietrza, czynników klimatycznych, dóbr materialnych, dziedzictwa kulturowego obejmującego dziedzictwo architektoniczne i archeologiczne, krajobrazu oraz wzajemne powiązania między powyższymi czynnikami. Dodatkowo w przypisie do ww. zapisu wskazano, że wpływ ten powinien obejmować zarówno wpływ negatywny, jak i pozytywny. Naturalne cechy obszarów chronionych gminy Sawin nie tylko przyczyniają się do zachowania środowiska naturalnego, ale ich ochrona wraz z upływem czasu przyczynia się do pozytywnego wpływu							Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

			na elementy środowiska. Do pozytywnego wpływu zaliczyć można chociażby wymieniony wzrost bioróżnorodności gatunkowej, ale także na przykład możliwości retencyjne obszaru. Prognoza oddziaływania na środowisko projektowanej zmiany MPZP powinna zawierać kompleksowe rozpatrzenie pozytywnego wpływu na środowisko zachowania obszarów chronionych w sposób „umożliwiający wyciągnięcie realistycznych wniosków co do przyszłości uwarunkowań środowiska gminy.							

Załącznik Nr 21
do Uchwały Nr XX/135/20
Rady Gminy Sawin
z dnia 25 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sawin o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 j.t. z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.
Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.