Elektronicznie podpisany przez:
Iwona Wołoszkiewicz
dnia 20 stycznia 2023 r.

UCHWAŁA NR XLIV/283/23
RADY GMINY SAWIN

z dnia 13 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) Rada Gminy Sawin uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

Po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/240/18 Rady Gminy Sawin z dnia 10 października 2018 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr XXV/172/21 Rady Gminy Sawin z dnia 14 maja 2021 r. i Nr XXXIX/260/22 Rady Gminy Sawin z dnia 30 września 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem jednostki strukturalnej „A”.

§ 2.

1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem jednostki strukturalnej „A”, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

1) rysunków planu wykonanych na mapie w skali 1:1 000, stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 40 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 41 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 42 do niniejszej uchwały;
4) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 43 do uchwały.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 3.

1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
3) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych;
4) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunkach planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2 uchwały;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunkach planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4.

1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 12º włącznie;

2) dach stromy – dach o spadkach połaci powyżej 12º;

3) działka budowlana – zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185);

4) działka drogowa – działka ewidencyjna stanowiąca w całości drogę publiczną lub wewnętrzną;

5) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

6) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowei telekomunikacyjne;

7) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej;

8) linia rozgraniczająca teren – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczającą granice ewentualnego podziału geodezyjnego;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię (ustaloną od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowana zabudowa lub innych linii) określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:

   a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

   b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, logia, gzyms, okap dachu,

   c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,

   d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

   e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,

   f) elementów i obiektów infrastruktury technicznej;

10) przepisy odrębne, szczególne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy Sawin;

11) przeznaczenie terenu – sposób użytkowania i wykorzystania terenu planistycznego pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi określony ustaleniami planu, odpowiednio:

a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym, przeważające na danej działce; w przypadku, gdy ustalenia planu dopuszczają zabudowę, jest to przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej, wyrażony powierzchnią użytkową wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, w granicach tego terenu, wynosi minimum 55% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub minimum 55% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

b) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zostało dopuszczone w ustaleniach planu; udział przeznaczenia dopuszczalnego w zagospodarowaniu działki budowlanej położonej w granicach terenu planistycznego może wynosić do 45% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub do 45% powierzchni terenu w przeznaczeniu podstawowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) przeznaczenie wielofunkcyjne terenu – oznaczone symbolami literowymi, przedzielonymi ukośnikiem – równoważność określonych ustaleniami planu rodzajów przeznaczenia terenu, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie; tereny przeznaczone w planie na funkcje równoważne – rolniczą i nierolniczą (np. MR/MN - zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) wyznaczono na gruntach rolnych nie podlegających ochronie w znaczeniu przepisów odrębnych;

12) teren planistyczny (teren) – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu, oznaczony symbolem liczbowym i literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

13) teren inwestycji – działka lub działki gruntu lub część działki gruntu w terenie planistycznym, na której jest realizowana inwestycja, zgodnie z ustaleniami planu;

14) tymczasowe zagospodarowanie terenu – sposób zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, do czasu realizacji przeznaczenia określonego ustaleniami planu;

15) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Gminy Sawin;

16) urządzenia rekreacyjne – urządzenia i wyposażenie terenu służące realizacji czynnego wypoczynku;

17) usługi nieuciążliwe – usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, sportu, gastronomii, administracji, usług biurowych, finansów, działalności rzemieślniczej;

18) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;

19) usługi agroturystyczne – usługi świadczone na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową, związane z pobytem turystów, np.: wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;

20) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

21) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu inwestycji;

22) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni zabudowy, w znaczeniu przepisu odrębnego, do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu inwestycji; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów pomocniczych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię ziemi (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

23) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie lokalizacji zabudowy ustala się kształtowanie układów zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem warunków ich położenia i przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów, poprzez:
   a) podział geodezyjny terenów planistycznych z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,
   b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych,
   c) w odniesieniu do terenów, dla których nie została określona nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować zasady sytuowania budynków określone w przepisach odrębnych,
   d) w odniesieniu do budynków istniejących, których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się:
      - remont,
      - przebudowę mającą na celu dostosowanie funkcji do określonego w planie przeznaczenia,
      - wykonywanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,
2) w odniesieniu do istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;
3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony wód i ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach objętych planem obowiązuje:
   a) zasada realizacji gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z warunkami określonymi w § 15,
   b) nakaz realizacji płyt gnojowych, zbiorników na gnojowicę na terenach zabudowy zagrodowej – RM, RMP
   c) nakaz stosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów powstających w procesie realizacji inwestycji na działce budowlanej,
   d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych,
   e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
   f) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) w zakresie ochrony ziemi obowiązuje nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;

3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje:

a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;

5) w zakresie ochrony krajobrazu obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień;

6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

§ 7.

Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) na terenach położonych w granicach Chełmskiego Parku Krajobrazowego, przedstawionych na załącznikach Nr: 17, 28, 37 do uchwały, obowiązują warunki i zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących celu i przedmiotu ochrony oraz utworzenia parku, w tym planu ochrony parku, o ile został ustanowiony;

2) na obszarze otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego – dotyczy terenów przedstawionych na załączniku Nr 13, 14, 15, 16, 17, 18, 37, 38 do uchwały, obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania terenów w sposób wykluczający negatywne oddziaływanie na przyrodę Parku;

3) na terenach położonych w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przedstawionych na załącznikach Nr: 14, 15, 16, 17, 18, 28, 37 do uchwały, obowiązują warunki i zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących celu i przedmiotu ochrony oraz utworzenia obszaru.

§ 8.

Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszary planu położone są w granicach złoża węgla kamiennego Sawin 1 (WK 20121), dla którego może zostać ustanowiony teren górniczy – tereny przedstawione na załącznikach Nr: 14, 15, 16, 17, 18; warunki użytkowania i zagospodarowania terenów planistycznych położonych na ww. obszarze – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszary planu położone są w granicach złoża kruszyw naturalnych Kolonia Czułczyce V (KN 17649), dla którego wyznaczono teren górniczy – teren przedstawiony na załączniku Nr 3; warunki użytkowania i zagospodarowania terenu planistycznego położonego na ww. obszarze – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obszary planu położone są w granicach złóż surowców ilastych ceramiki budowalnej: Łukówek I (IB 8335), Malinówka (IB 2979), dla których mogą zostać ustanowione tereny górnicze – tereny przedstawione na załącznikach Nr: 23, 36; warunki użytkowania i zagospodarowania terenu planistycznego położonego na ww. obszarach – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obszary planu położone są w granicach złoża surowców ilastych do produkcji cementu Łukówek (IC 2890), dla którego może zostać ustanowiony teren górniczy – teren przedstawiony na załączniku Nr 36; warunki użytkowania i zagospodarowania terenu planistycznego położonego na ww. obszarze – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zewidencjonowane podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), włączone do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków o nr:

   a) 76-89/27 przedstawione na załączniku Nr 14,

   b) 76-89/37 przedstawione na załączniku Nr 28,

   dla których wyznacza się strefę ochrony archeologicznej jak na załączniku graficznym;

2) w obrębie obszarów, o których mowa w ust. 1 wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych) oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntu wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytkom – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę;

3) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) w przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, powinien postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Sawin

5) w granicach planu zlokalizowany jest zabytek architektury ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, tj.:

   a) kapliczka murowana przedstawiona na załączniku Nr 35;

6) w odniesieniu do zabytków architektury i budownictwa ujętych w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

   a) dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim ich uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

   b) kształtowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów powinno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,

   c) obowiązuje zachowanie historycznego układu i geometrii dachu oraz stosowanie przy remontach dachów materiałów o historycznej kolorystyce,

   d) w przypadku uzasadnionej rozbiórki obiektu należy wykonać inwentaryzację architektoniczną i przedłożyć ją do uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu uzyskania zgody na rozbiórkę.

§ 10.

1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1.KDD (załącznik nr 5), 2.KDD (załącznik nr 6), 3.KDD (załącznik nr 13), 4.KDD (załącznik nr 25).

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów i przepisami ogólnymi planu.

§ 11.

1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych;

3) jeśli ustalenia szczegółowe dla terenu planistycznego nie zawierają zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych na wniosek oznacza to, że obowiązuje zakaz dokonywania podziałów działek poza warunkami określonymi w ust. 2, 3 i 4.

2. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek w obrębie terenów planistycznych, objętych planem na działki budowlane, pod warunkiem wydzielenia niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (dróg wewnętrznych) do nowo wydzielonych działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługi terenu planistycznego, spełniających warunki przepisów odrębnych, przy czym ustala się, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających wynosi 5,0 m.

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

1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 2;

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

4. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych nie obowiązują dla działek gruntu:

1) wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz wewnętrzne, pod poszerzenie dróg istniejących oraz pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

2) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 12.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, uciążliwej produkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży 1000 m^2 i większej;

2) wskazuje się granice strefy kontrolowanej od planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia wynoszące 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągów), w granicach której:

   a) zakazuje się realizacji budynków i budowli,

   b) wprowadza się obowiązek uzgadniania zmian zagospodarowania i użytkowania terenów z operatorem sieci gazowej,

   c) dopuszcza się weryfikowanie jej zasięgu w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu zmian z operatorem sieci;

3) wskazuje się granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, wynoszące 12,0 m (po 6,0 m od osi linii), w granicach której:

   a) zakazuje się realizacji budynków, nasadzeń drzew wysokopiennych o wysokości powyżej 2,0 m, składowania materiałów łatwopalnych,

   b) dopuszcza się zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określona w lit. a) pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i uzgodnienia z zarządcą sieci,

c) dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia, uprawy ogrodnicze, uprawy polowe, z zastrzeżeniem lit. a) i pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości min. 4,0 m od słupa,

d) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy, o której mowa w pkt 3 w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu zmian z zarządcą sieci,

e) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określone w pkt 3 wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków określonych przez zarządcę sieci;

4) wskazuje się granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV, wynoszące 5,0 m (po 2,5 m od osi linii), w granicach której:

a) zakazuje się realizacji budynków, nasadzeń drzew wysokopiennych o wysokości powyżej 2,0 m, składowania materiałów łatwopalnych,

b) dopuszcza się zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określona w lit. a) pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i uzgodnienia z zarządcą sieci,

c) dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia, uprawy ogrodnicze, uprawy polowe, z zastrzeżeniem lit. a) i pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości min. 4,0 m od słupa,

d) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy, o której mowa w pkt 3 w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu zmian z zarządcą sieci,

e) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określone w pkt 3 wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków określonych przez zarządcę sieci;

5) w odniesieniu do kablowych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy wolne od zabudowy wynoszące:

a) dla linii kablowych SN 15 kV- pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),

b) dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);

6) wskazuje się granice strefy ochrony sanitarnej:

a) od cmentarza w m. Czułczyce-Kolonia wynoszącej 150,0 m zgodnie z rysunkiem na załączniku nr 4,

b) od cmentarza w m. Bukowa Mała wynoszącej 150,0 m zgodnie z rysunkiem na załączniku nr 34,

w zasięgu których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych oraz warunki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów planu ustala się:

1) zachowanie istniejącego układu drogowo–ulicznego z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunkach planu, które powstaną w efekcie podziału działek zgodnie z ustaleniami planu;

3) obsługę komunikacyjną terenów:

a) poprzez istniejący układ drogowo–uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych określonych na rysunkach planu, jako ustalenia planu oraz jako oznaczenia informacyjne,

b) poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą istniejących dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu,

d) za pomocą projektowanych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

4) w pasach drogowych dopuszcza się realizację elementów infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych do zasilania odbiorców i stacji transformatorowych;

5) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

§ 14.

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dotyczącą budynków nowych lub ich części:

1) dla terenów zabudowy zagrodowej – 1 miejsca parkingowe na 1 siedlisko;

2) dla terenów zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwie rolnym – 1 miejsca parkingowe na 1 siedlisko;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny;

4) dla terenów usług agroturystycznych – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny;

5) dla terenów usług – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej;

3. Warunek zachowania minimalnej liczby miejsc do parkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 uważa się za spełniony w przypadku realizacji na działce budowlanej garażu wolnostojącego lub wbudowanego w bryłę budynku, w przeliczeniu odpowiednio: garaż jednostanowiskowy odpowiada 1 miejscu do parkowania, garaż dwustanowiskowy odpowiada 2 miejscom do parkowania.

4. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać:

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie liczby miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych funkcji i rodzaju zabudowy.

5. Miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej (terenie inwestycji) w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.

6. Na parkingach dla samochodów osobowych:

1) liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów,

2) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 4, 5

minimum 10% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§ 15.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej – nieoznaczonych na rysunku planu, takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków planu w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

3) dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń w pasie między linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych oznaczonych i nieoznaczonych na rysunkach planu;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych lub budowę indywidualnych ujęć wody z wyłączeniem terenu 2.RM (załącznik nr 4) i części terenu 2.RM/MN (załącznik nr 34) będącego w zasięgu strefy ochrony sanitarnej projektowanego cmentarza;

6) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:

   a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących na terenie gminy oczyszczalni ścieków,

   b) do czasu objęcia poszczególnych terenów zbiorczą siecią kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi:

      - realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości, z warunkiem jego lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,

      - realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów w granicach stref ochronnych ujęć wody, narażonych na zalewanie wodami opadowymi i innych terenów o niekorzystnych dla budowy oczyszczalni (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) warunkach hydrogeologicznych,

   c) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,

   d) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

   a) z indywidualnych źródeł zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4,

   b) z wykorzystaniem gazu (bezprzewodowego lub przewodowego) do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

   a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

   b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energie elektryczną:

   a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, średniego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,

   b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunkach planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,

   c) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości i wyznaczenia nowych terenów pod realizację infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych (wraz z liniami SN, nN), których nie uwzględniono na rysunkach planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typem i mocą stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami szczególnymi,

d) dopuszcza się realizację i przebudowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,

e) w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii SN, strefa linii może być zagospodarowana zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu planistycznego, położonego w jej dotychczasowym zasięgu,

f) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

g) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

h) budowa wnętrzowych stacji transformatorowych, winna być realizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi i z dostępem do drogi publicznej;

10) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych.

§ 16.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

1) zachowanie tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego zagospodarowania określonego ustaleniami planu;

2) zakaz zmiany funkcji i sposobu użytkowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania jeśli zmiany te nie są zgodne z przeznaczeniem i ustaleniami planu;

3) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia remontu zabudowy w ramach tymczasowego zagospodarowania.

§ 17.

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w następujących wysokościach:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolem:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

c) RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) RM/U – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej,

e) U – tereny zabudowy usługowej;

2) 10% dla terenów oznaczonych symbolem:

a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

b) RMP – tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach hodowlanych;

3) 5% dla terenów oznaczonych symbolem:

a) EF – tereny produkcji energii – elektrownie fotowoltaiczne,

b) PG/EF – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin i produkcji energii – elektrownie fotowoltaiczne,

c) PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;

4) 1% dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 i 2.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów planistycznych

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM** (załącznik Nr 2)**, 2.RM** (załącznik Nr 4)**, 3.RM** (załącznik Nr 6)**, 4.RM** (załącznik Nr 7)**, 5.RM** (załącznik Nr 9)**, 6.RM** (załącznik Nr 8)**, 7.RM, 8.RM** (załącznik Nr 10)**, 9.RM, 10.RM** (załącznik Nr 11)**, 11.RM** (załącznik Nr 12)**, 12.RM** (załącznik Nr 15)**, 13.RM, 14.RM** (załącznik Nr 25)**, 15.RM** (załącznik Nr 24)**, 16.RM** (załącznik Nr 28)**, 17.RM** (załącznik Nr 29)**, 18.RM** (załącznik Nr 34)**, 19.RM, 20.RM** (załącznik Nr 37)**, 21.RM** (załącznik Nr 8), **22.RM** (załącznik Nr 35) **– tereny zabudowy zagrodowej** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

   a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,

   b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcje nierolnicze na terenach RM, nie objętych ochroną gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – usługi agroturystyczne i usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna);

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

      - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 50%,

      - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,7,

      - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%;

   b) parametry kształtowania zabudowy:

      - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 9,0 m,

      - maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,

      - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – 2,

      - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych – 2,

      - dach budynku mieszkalnego – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

      - dachy pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

   c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

   a) dla terenu 1.RM zgodnie z rysunkiem planu:

      - 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,

      - 11,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122232L,

   b) dla terenu 2.RM zgodnie z rysunkiem planu:

      - 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,

      - 11,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1805L,

      - 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122187L,

   c) dla terenu 3.RM zgodnie z rysunkiem planu:

      - 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,

      - 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122185L,

d) dla terenu 4.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122191L,

e) dla terenu 5.RM zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu 6.RM zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1805L,

g) dla terenu 7.RM zgodnie z rysunkiem planu – po 6,0 m od granic ewidencyjnych z działkami drogowymi drogi gminnej nr 104528L i drogi gminnej nr 122165L,

h) dla terenu 8.RM zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

i) dla terenów 9.RM i 10.RM zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1806L,

j) dla terenu 11.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1822L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122165L,

k) dla terenu 12.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 5,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1717L,
- 10,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 104526L,

l) dla terenu 13.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

m) dla terenu 14.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,
- 6,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 4.KDD,

n) dla terenu 15.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

o) dla terenów 16.RM, 17.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 104533L,

p) dla terenu 18.RM zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1733L,

q) dla terenu 19.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1821L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122132L,

r) dla terenu 20.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1821L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122132L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122264L

s) dla terenu 21.RM zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1805L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

t) dla terenu 22.RM zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1733L,

u) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.RM poprzez:

- istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 812,

- zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 122232L,

b) terenu 2.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi:

- powiatowej nr 1805L,

- gminnej nr 122187L,

c) terenu 3.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122185L,

d) terenu 4.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122191L,

e) terenów 5.RM, 6.RM poprzez zjazdy z drogi powiatowej nr 1805L,

f) terenu 7.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 104528L,

g) terenu 8.RM poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

h) terenów 9.RM, 10.RM poprzez zjazdy z drogi powiatowej nr 1806L,

i) terenu 11.RM poprzez zjazd z drogi:

- gminnej nr 122165L,

j) terenu 12.RM poprzez zjazd z drogi:

- gminnej nr 104526L,

- powiatowej nr 1717L,

k) terenu 13.RM poprzez drogę gminną nr 122071 i drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

l) terenu 14.RM poprzez:

- istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 812,

- zjazd z drogi gminnej nr 122071L,

m) terenu 15.RM poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 812,

n) terenów 16.RM, 17.RM poprzez zjazdy z drogi gminnej nr 104533L,

o) terenu 18.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122133L,

p) terenu 19.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi:

- powiatowej nr 1821L,

- gminnej nr 122132L,

q) terenu 20.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi:

- powiatowej nr 1821L,

- gminnej nr 122132L,

- gminnej nr 122664L,

r) terenu 21.RM poprzez zjazd z drogi:

- gminnej nr 122191L,

- wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

s) terenu 22.RM poprzez zjazdy z drogi powiatowej nr 1733L;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów: 1.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 19.RM, 20.RM na cele zabudowy zagrodowej i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek – 3 000 m^2;

6) w związku z położeniem terenów:

a) 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM, 22.RM w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość),

b) 12.RM w granicach złoża węgla kamiennego Sawin 1 (WK 20121),

c) 12.RM, 16.RM, 17.RM, 19.RM, 20.RM w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) 19.RM, 20.RM w granicach Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

e) 12.RM, 19.RM, 20.RM w granicach otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

f) 2.RM w granicach strefy sanitarnej cmentarza

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, 2 i 3, pkt 1, pkt 6.

§ 20th.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM/MN** (załącznik Nr 26)**, 2.RM/MN** (załącznik Nr 34)**, 3.RM/MN** (załącznik Nr 10) **– teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 50%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,05, max 0,7,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,

- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 5,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,

- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

- dachy budynków gospodarczych, garaży – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca,

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1.RM/MN zgodnie z rysunkiem planu – po 6,0 m od granicy ewidencyjnej z działkami drogowymi dróg gminnych nr 122124L i nr 104525L,

b) dla terenu 2.RM/MN zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1733L,

c) dla terenu 3.RM/MN zgodnie z rysunkiem planu:

- po 6,0 m od granic ewidencyjnych z działkami drogowymi dróg gminnych nr 104528L i nr 122165L,

- poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

d) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.RM/MN poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122124L,

b) terenu 2.RM/MN poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1733L,

c) terenu 3.RM/MN poprzez zjazd lub zjazdy z dróg gminnych nr 104528L i nr 122165L oraz drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 2.RM/MN, 3.RM/MN i określa się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) powierzchnia – min. 3 000 m^2,

b) front działki – min. 20,0 m;

6) w związku z położeniem terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM/U** (załącznik Nr 21), **2.RM/U** (załącznik Nr 33) **– tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, zabudowa jednorodzinna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 60%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,05, max 0,7,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 40%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m,

- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży w zabudowie usługowej – 5,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków mieszkalnych i usługowych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- dachy budynków gospodarczych, garaży – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla terenu 1.RM/U – 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,

b) dla terenu 2.RM/U – istniejąca, 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1733L,

c) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.RM/U – poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 812,

b) terenu 2.RM/U – poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1733L;

5) w związku z położeniem terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RMP** (załącznik Nr 17) **– teren zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwie hodowlanym** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, tereny produkcji w gospodarstwie hodowlanym,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,8,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 40%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2,
- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

- dachy budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp. – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 104526L,

b) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z drogi gminnej nr 104526L;

5) dopuszcza się podział nieruchomości i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek – 3 000 m^2;

6) w związku z położeniem terenu w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość),

b) złoża węgla kamiennego Sawin 1 (WK 20121),

c) Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

d) Otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

e) Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, 2 i 3, pkt 1.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.EF, 2.EF** (załącznik Nr 1)**, 3.EF** (załącznik Nr 6)**, 4.EF** (załącznik Nr 18)**, 5.EF, 6.EF** (załącznik Nr 23)**, 7.EF, 8.EF, 9.EF, 10.EF, 11.EF** (załącznik Nr 31)**, 12.EF, 13.EF, 14.EF, 15.EF, 16.EF** (załącznik Nr 38)**, 17.EF, 18.EF, 19.EF** (załącznik Nr 39) **– tereny produkcji energii – elektrownie fotowoltaiczne** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji energii – elektrownie fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń izolacyjna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 80%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. nie ustala się, max 0,2,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość instalacji i urządzeń – 6,0 m,

- maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6,0 m,

- dachy budynków towarzyszących – płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) realizacja pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m i wysokości docelowej min. 2,5 m wzdłuż granic terenów elektrowni fotowoltaicznych z zaleceniem stosowania rodzimych gatunków krzewów, w tym zimozielonych,

d) w czasie budowy i eksploatacji instalacji fotowoltaicznych należy zachować strefy wolne od lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, których zasięg liczony od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wynosi dla linii:

- napowietrznych SN 15 kV – 7,0 m po każdej ze stron linii,
- napowietrznych nN 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron linii,
- kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron linii;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenów 1.EF, 2.EF zgodnie z rysunkiem planu – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812,

b) dla terenu 3.EF zgodnie z rysunkiem planu:

- 10,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KDD,
- 10,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122185L,

c) dla terenu 4.EF zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122032L,

d) dla terenów 5.EF, 6.EF zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122070L,

e) dla terenu 8.EF zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od granicy ewidencyjnej terenu z drogą wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

f) dla terenów 7.EF, 9.EF, 10.EF, 11.EF zgodnie z rysunkiem planu – po 10,0 m od:

- od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122145L,
- od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122146L,
- od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122145L,
- od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122105L,
- od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 104529L,
- od granicy ewidencyjnej terenu z drogą wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

g) dla terenu 12.EF zgodnie z rysunkiem planu:

- 10,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi gminnej nr 122162L,
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej terenu z drogą wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

h) dla terenów 13.EF, 14.EF, 15.EF, 16.EF zgodnie z rysunkiem planu – po 6,0 m od granicy ewidencyjnej terenu z drogami wewnętrznymi położonymi poza granicami planu, oznaczonymi na załączniku graficznym jako KDW,

i) dla terenów 17.EF, 18.EF, 19.EF zgodnie z rysunkiem planu:

- po 10,0 m od granicy ewidencyjnej terenu z działkami drogowymi dróg gminnych nr 122158L, 122157L, 122155L,
- po 6,0 m od granicy ewidencyjnej terenu z drogami wewnętrznymi położonymi poza granicami planu, oznaczonymi na załączniku graficznym jako KDW,

j) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenów 1.EF, 2.EF poprzez tereny działek sąsiednich i istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 812,

b) terenu 3.EF poprzez zjazdy z dróg gminnych nr 122185L, 122163L,

c) terenu 4.EF poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122032L,

d) terenów 5.EF, 6.EF poprzez zjazdy z drogi gminnej nr 122070L,

e) terenów 7.EF, 8.EF, 9.EF, 10.EF, 11.EF poprzez zjazdy z dróg:

- gminnych nr 122145L, 104529L, 122146L, 122147L, 122105L,

- wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,

f) terenów 12.EF, 13.EF, 14.EF, 15.EF, 16.EF poprzez zjazdy z dróg:

- gminnej nr 122162L,

- wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,

g) terenów 17.EF, 18.EF, 19.EF poprzez zjazdy z dróg:

- gminnych nr 122155L, 122157L, 122158L,

- wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW;

5) w związku z położeniem terenów:

a) 1.EF, 2.EF, 3.EF, 4.EF, 5.EF, 6.EF, 7.EF, 8.EF, 9.EF, 10.EF, 11.EF, 12.EF, 13.EF, 14.EF, 15.EF, 16.EF, 17.EF, 18.EF, 19.EF w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość),

b) 4.EF w granicach złoża węgla kamiennego Sawin 1 (WK 20121) i w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) 4.EF, 12.EF w granicach otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 2 i 3, § 8 pkt 1.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN** (załącznik Nr 40)**, 2.MN** (załącznik Nr 13) **– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia: przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 50%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,05, max 0,6,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 5,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,

- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

- dachy budynków gospodarczych, garaży – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca,

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1.MN zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej z działką drogową drogi powiatowej nr 1819L,

b) dla terenu 2.MN zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 3.KDD,

c) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.MN poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1819L,

b) terenu 2.MN poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi publicznej oznaczonego jako 3.KDD i z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN i określa się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) powierzchnia – min. 1 200 m^2,

b) front działki – min. 20,0 m;

6) w związku z położeniem:

a) terenu 1.MN w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość),

b) terenu 2.MN w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość),

- otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego

obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 2.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN/U** (załącznik Nr 22) **– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 50%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,05, max 0,6,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m,

- dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 5,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,

- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

- dachy budynków gospodarczych, garaży – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) po 15,0 m od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich nr 812 i nr 819,

b) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące zjazdy z dróg wojewódzkich nr 812 i nr 819;

5) w związku z położeniem terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U – tereny zabudowy usługowej** (załącznik Nr 10) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 60%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,8,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 40%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2,

- dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej 1 garażu,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży – 1,

- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) 4,0 m od granicy drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

b) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

5) w związku z położeniem terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UK – tereny usług kultury** (załącznik Nr 35) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultury i kultu religijnego,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 50%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,6,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,

- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1733L,

b) 4,0 m od granicy drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

c) dopuszcza się możliwość zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach szczególnych;

4) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1733L;

5) w związku z położeniem terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1;

6) w związku z położeniem w granicach terenu zabytku architektury, o którym mowa w § 9 ust. 5 obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 6.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PG** (załącznik Nr 5) – **teren powierzchniowej eksploatacji kopalin** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) podstawę eksploatacji kruszywa będzie stanowić koncesja wydana przez organ właściwy,

b) eksploatację złoża należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający degradacji środowiska,

c) wszystkie etapy działalności górniczej należy realizować w sposób minimalizujący niekorzystny jej wpływ na walory krajobrazowe terenu,

d) należy stosować rozwiązania, w tym techniczne, ograniczające emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza oraz hałasu emitowanego w związku z wydobyciem kruszywa i jego transportem,

e) rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego w kierunku rolniczym;

3) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122163L;

4) w związku z położeniem terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PG/EF** (załącznik Nr 3) – **teren powierzchniowej eksploatacji kopalin i produkcji energii – elektrownie fotowoltaiczne** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe:

- powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych,

- tereny produkcji energii – elektrownie fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 20%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – min. nie ustala się, max 0,2,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 70%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość instalacji i urządzeń – 6,0 m,

- maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6,0 m,

- dachy budynków towarzyszących – płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe;

c) podstawę eksploatacji kruszywa będzie stanowić koncesja wydana przez organ właściwy,

d) eksploatację złoża należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający degradacji środowiska,

e) wszystkie etapy działalności górniczej należy realizować w sposób minimalizujący niekorzystny jej wpływ na walory krajobrazowe terenu,

f) należy stosować rozwiązania, w tym techniczne, ograniczające emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza oraz hałasu emitowanego w związku z wydobyciem kruszywa i jego transportem,

g) rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego w kierunku rolniczym;

3) obsługa komunikacyjna poprzez wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

4) w związku z położeniem terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDD** (załącznik Nr 5)**, 2.KDD** (załącznik Nr 6)**, 3.KDD** (załącznik Nr 13)**, 4.KDD** (załącznik Nr 25) **– tereny dróg publicznych klasy „D" (dojazdowej)** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

   a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych,

   b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) tereny 1.KDD i 2.KDD stanowią poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej nr 122163L do docelowej szerokości 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

   b) teren 3.KDD stanowi teren realizacji drogi publicznej o docelowej szerokości 12,0 m,

   c) teren 4.KDD stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej nr 122258L do docelowej szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

   d) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników;

3) w związku z położeniem terenów:

   a) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość),

   b) 3.KDD w granicach Chełmskiego obszaru Chronionego Krajobrazu i w granicach otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazu

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 2 i 3.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R, 2.R, 3.R, 4.R** (załącznik Nr 31)**, 5.R, 6.R, 7.R** (załącznik Nr 38), **8.R** (załącznik Nr 17) **– tereny rolnicze** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

   a) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne, użytki zielone,

   b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

   b) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

   c) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych;

3) obsługa komunikacyjna:

   a) terenów 1.R, 2.R, 3.R poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW i teren 11.EF,

   b) terenu 4.R poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122105L,

   c) terenów 5.R, 6.R, 7.R poprzez zjazdy z drogi gminnej nr 122162L i teren 13.EF,

   d) terenu 8.R poprzez zjazd z drogi gminnej nr 104526L i teren 1.RMP;

4) w związku z położeniem terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1.

§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZL** (załącznik Nr 20)**, 2.ZL** (załącznik Nr 23)**, 3.ZL** (załącznik Nr 32)**, 4.ZL** (załącznik Nr 39), **5.ZL** (załącznik Nr 36)**, 6.ZL** (załącznik Nr 28), **7.ZL, 8.ZL, 9.ZL** (załącznik Nr 19) **– tereny lasów** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia: przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

   b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) obsługa komunikacyjna:

   a) terenu 1.ZL poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122065L,

   b) terenu 2.ZL poprzez drogę gminną nr 122070L i teren 7.EF,

   c) terenu 3.ZL poprzez drogi gminne nr 122125L i nr 122119L,

   d) terenu 4.ZL poprzez drogę gminną nr 122155L i teren 19.EF,

   e) terenu 5.ZLz poprzez drogę gminną nr 122149L,

   f) terenu 6.ZL poprzez drogę gminną nr 104533L i teren 5.ZLz,

   g) terenu 7.ZL poprzez drogę gminną nr 122055L,

   h) terenu 8.ZL i 9.ZL poprzez drogę gminną nr 122054L i teren 3.ZLz.

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZLz** (załącznik Nr 14)**, 2.ZLz** (załącznik Nr 16)**, 3.ZLz** (załącznik Nr 19)**, 4.ZLz** (załącznik Nr 20), **5.ZLz** (załącznik Nr 28) **6.ZLz** (załącznik Nr 27) **7.ZLz** (załącznik Nr 30) **8.ZLz** (załącznik Nr 31) **9.ZLz** (załącznik Nr 32) **10.ZLz** (załącznik Nr 34) **– tereny rolne z przeznaczone do zalesienia** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

   a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne przeznaczone do zalesień,

   b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

   b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

   c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków planu;

3) obsługa komunikacyjna:

   a) terenu 1.ZLz poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,

   b) terenu 2.ZLz poprzez drogę gminną nr 104526L,

   c) terenu 3.ZLz poprzez drogi gminne nr 122053L, nr 122054L i nr 122055L,

   d) terenu 4.ZLz poprzez drogę gminną nr 122063L,

   e) terenu 5.ZLz poprzez drogę gminną nr 104533L,

   f) terenu 6.ZLz poprzez drogi gminne nr 122109L i nr 122107L,

   g) terenu 7.ZLz poprzez drogi gminne nr 122114L i nr 104529L,

   h) terenu 8.ZLz poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW

i) terenu 9.ZLz poprzez drogę gminną nr 122119L,

j) terenu 10.ZLz poprzez drogi gminne nr 122137L i nr 122133L;

4) w związku z położeniem terenu 5.ZLz w granicach Chełmskiego Parku Krajobrazowego i Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 7 pkt 1 i 3;

5) w związku z położeniem w granicach terenów: 1.ZLz i 5.ZLz stanowisk archeologicznych o nr odpowiednio: 76-89/27 i 76-89/37 włączonych do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 1, 2, 3 i 4.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sawin.

§ 20.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Sawin

Iwona Wołoszkiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- EF — Teren produkcji energii - elektrownie fotowoltaiczne

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- Granica terenu górniczego
- Granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego

Obręb geodezyjny: Czułczyce-Kolonia

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

KN17522

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

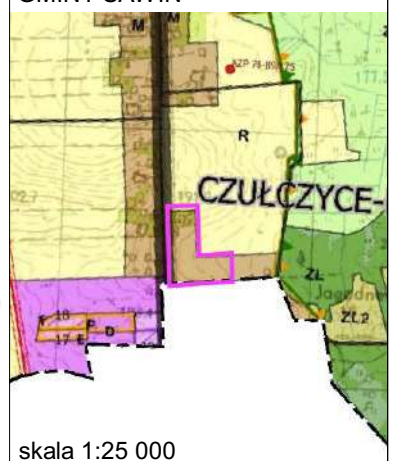
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Czułczyce-Kolonia

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Linia elektroenergetyczna SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

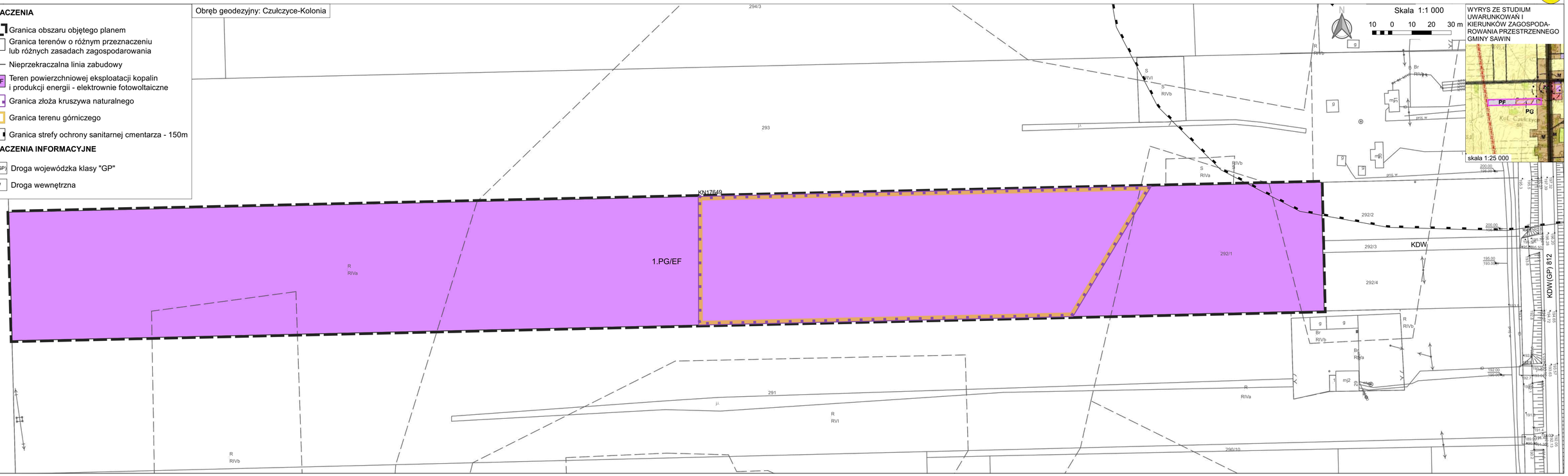
OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PG/EF — Teren powierzchniowej eksploatacji kopalin i produkcji energii - elektrownie fotowoltaiczne
- Granica złoża kruszywa naturalnego
- Granica terenu górniczego
- Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza - 150m

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- KDW — Droga wewnętrzna

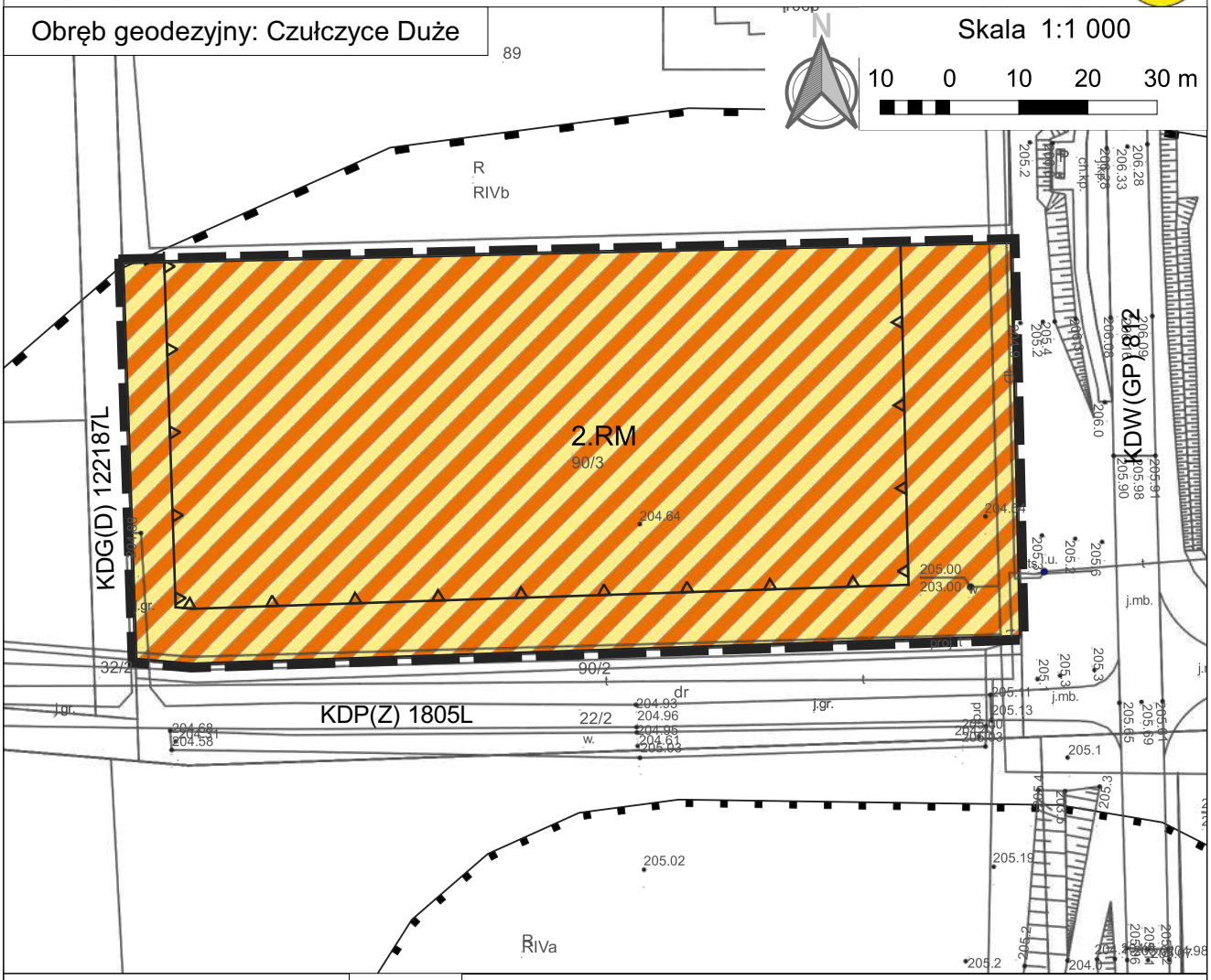
Obręb geodezyjny: Czułczyce-Kolonia



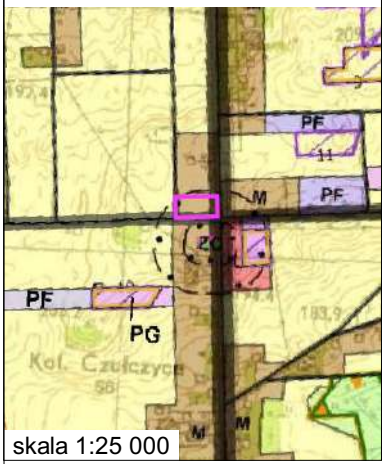
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Czułczyce Duże



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza - 150m

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy (Z)
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- Granica strefy ochrony cmentarza - 50m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

Granica obszaru objętego planem

Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PG — Teren powierzchniowej eksploatacji kopalin

KDD — Teren drogi publicznej klasy "D"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

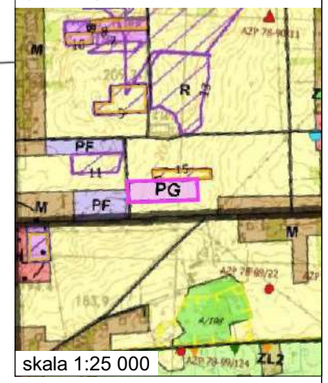
Obręb geodezyjny: Czułczyce Duże

N

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- EF — Teren produkcji energii - elektrownia fotowoltaiczna
- KDD — Teren drogi publicznej klasy "D"
- Linia napowietrzna elektroenergetyczna SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- Granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego
- Granica terenu górniczego

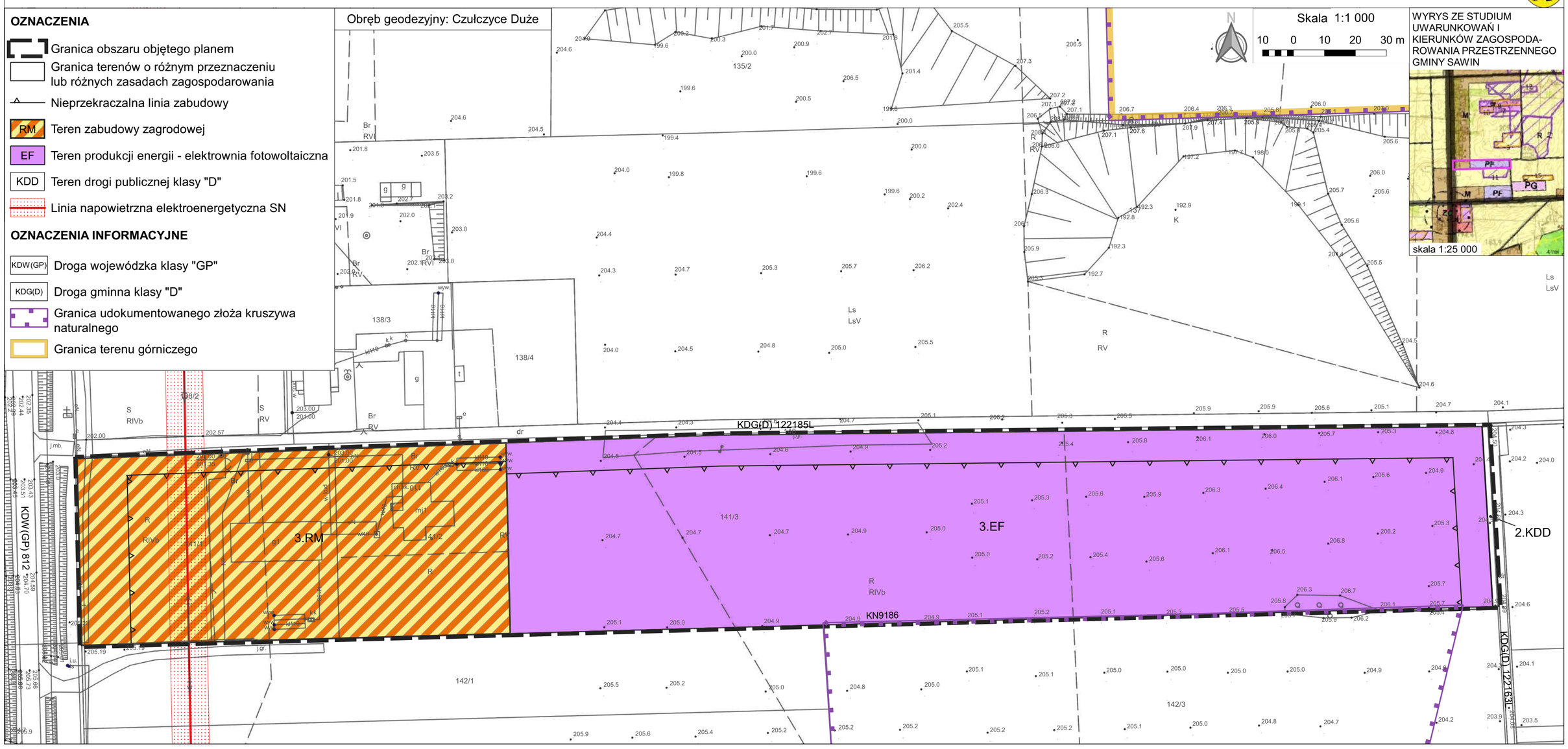
Obręb geodezyjny: Czułczyce Duże

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

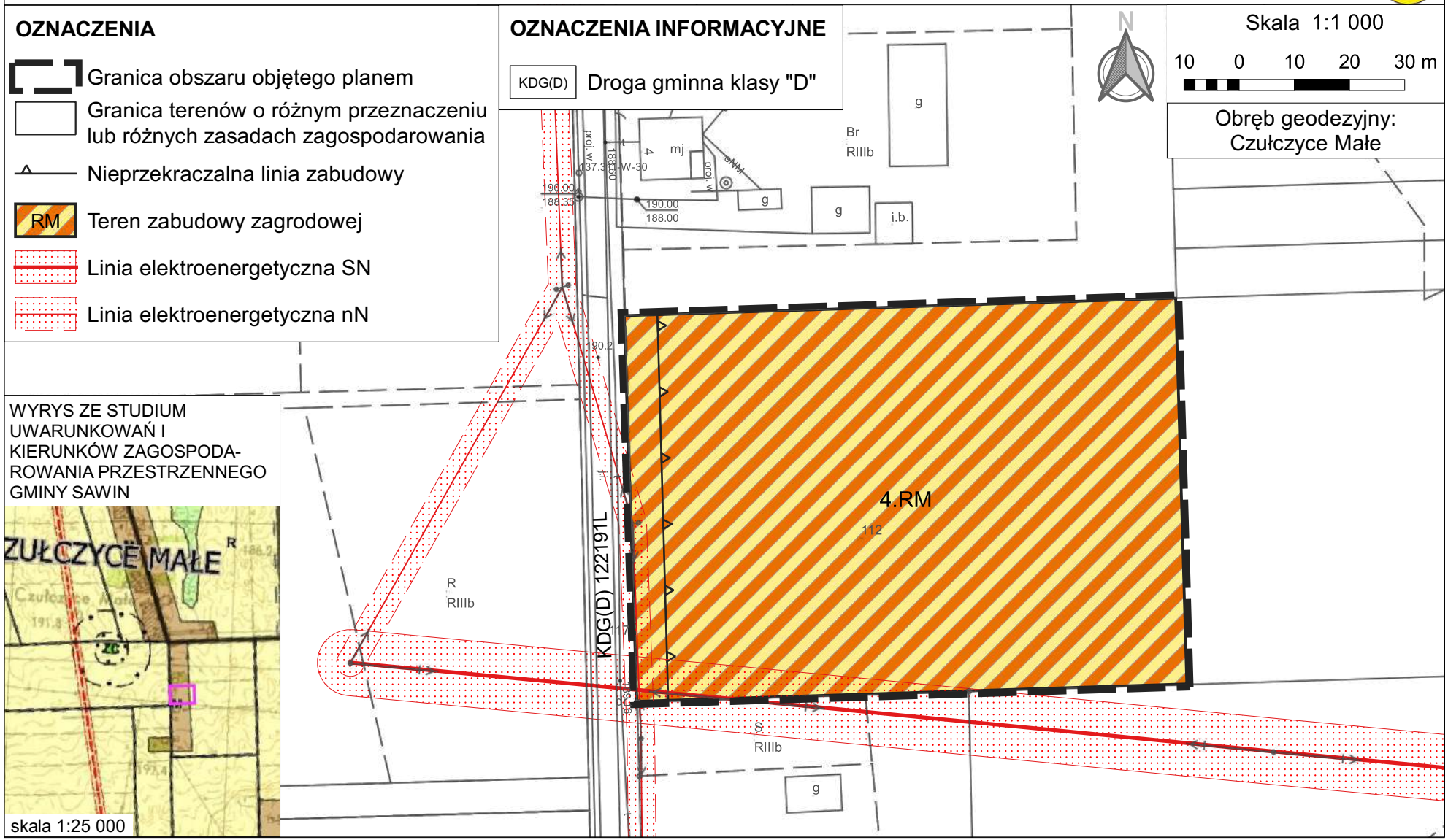
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

skala 1:25 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Krobonosz-Kolonia

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Linia elektroenergetyczna nN

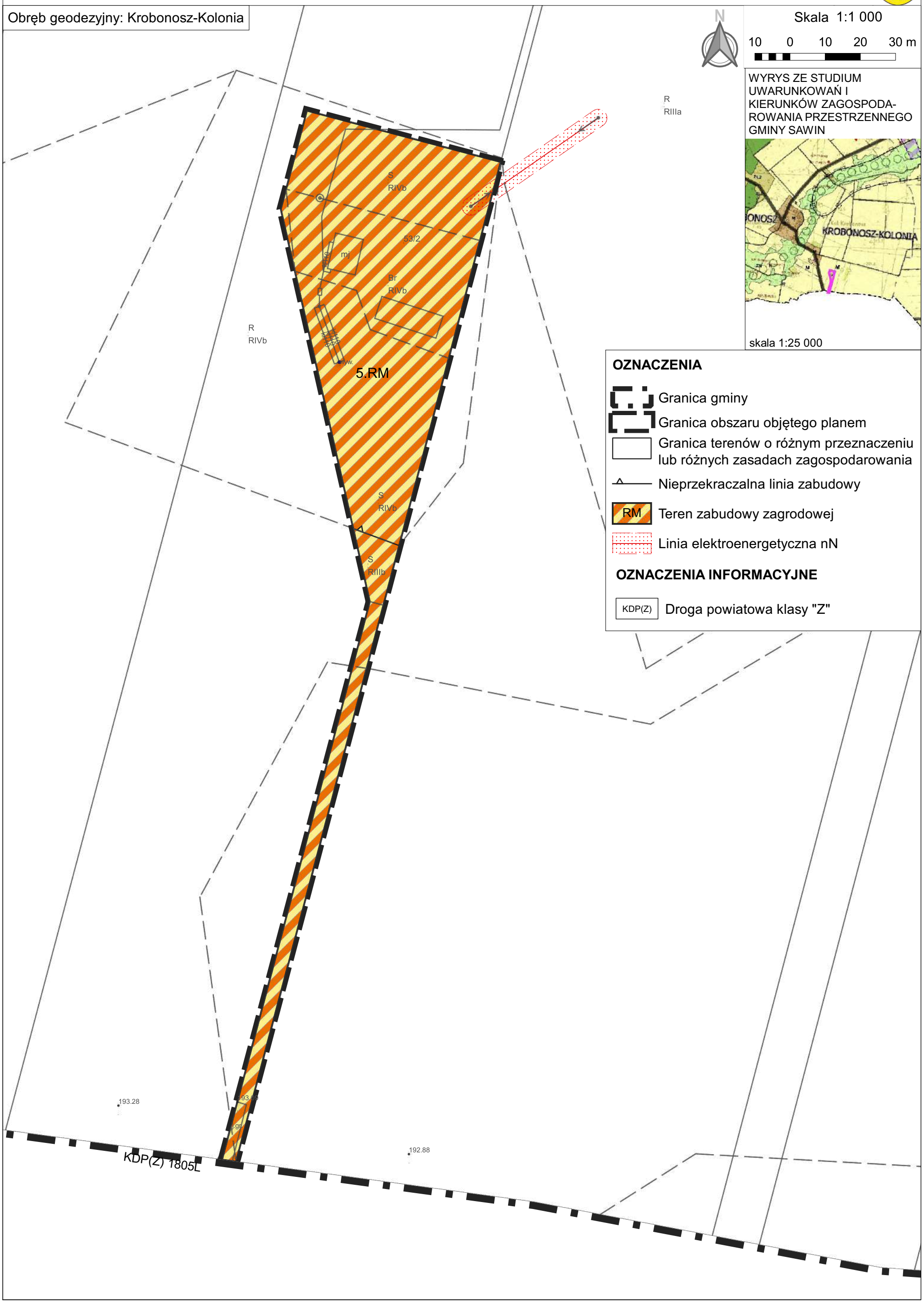
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- KDW — Droga wewnętrzna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Krobonosz-Kolonia



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

skala 1:25 000

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Linia elektroenergetyczna nN

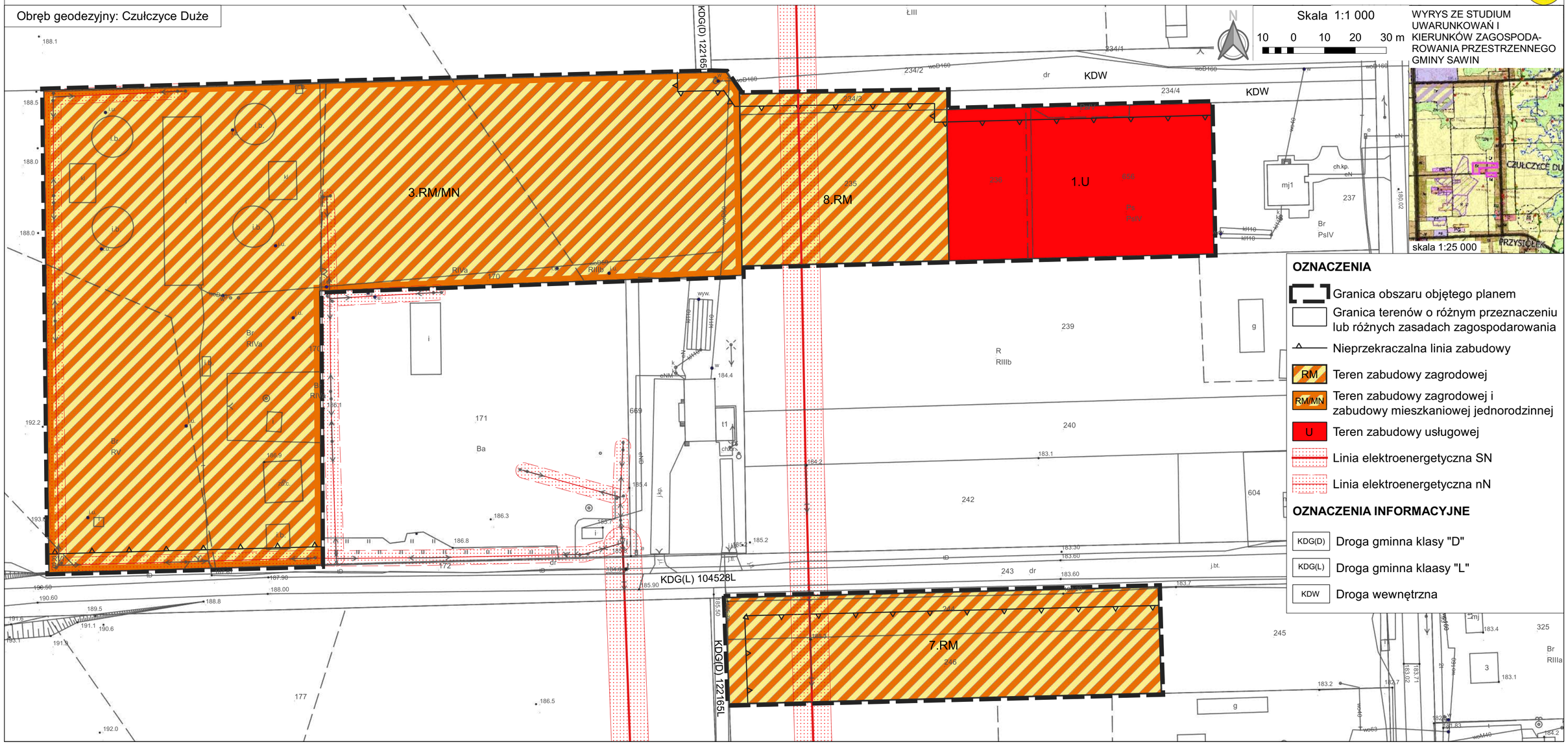
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Czułczyce Duże



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

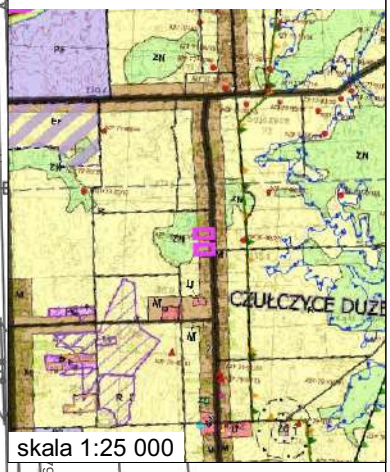
Załącznik Nr 11 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Czułczyce Duże

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

10.RM

9.RM 219/2

KDP(Z) 1806L

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej

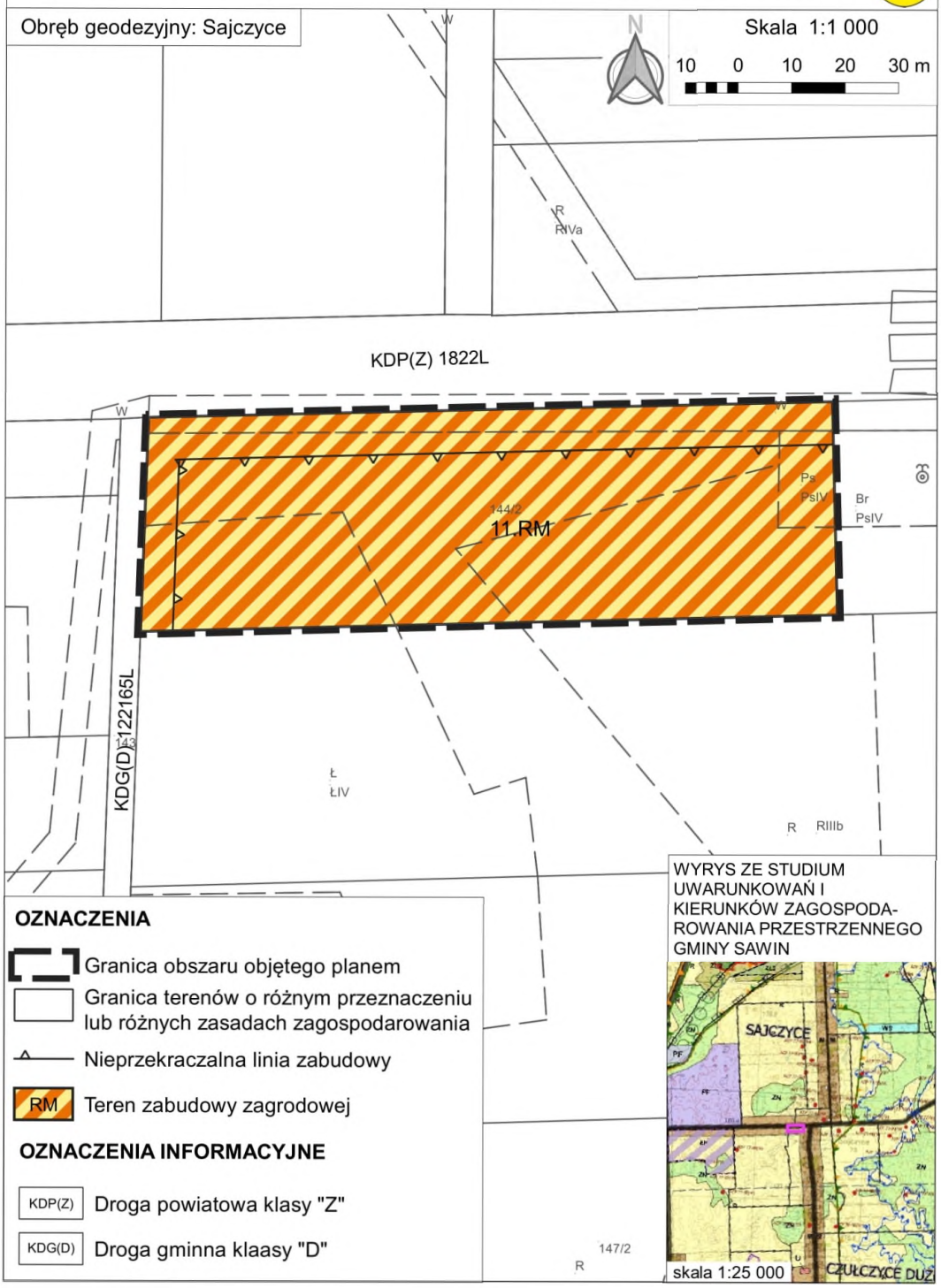
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 12 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Sajczyce



OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- KDG(D) — Droga gminna klaasy "D"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 13 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Sawin

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD — Teren drogi publicznej klasy "D"
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW — Droga wewnętrzna

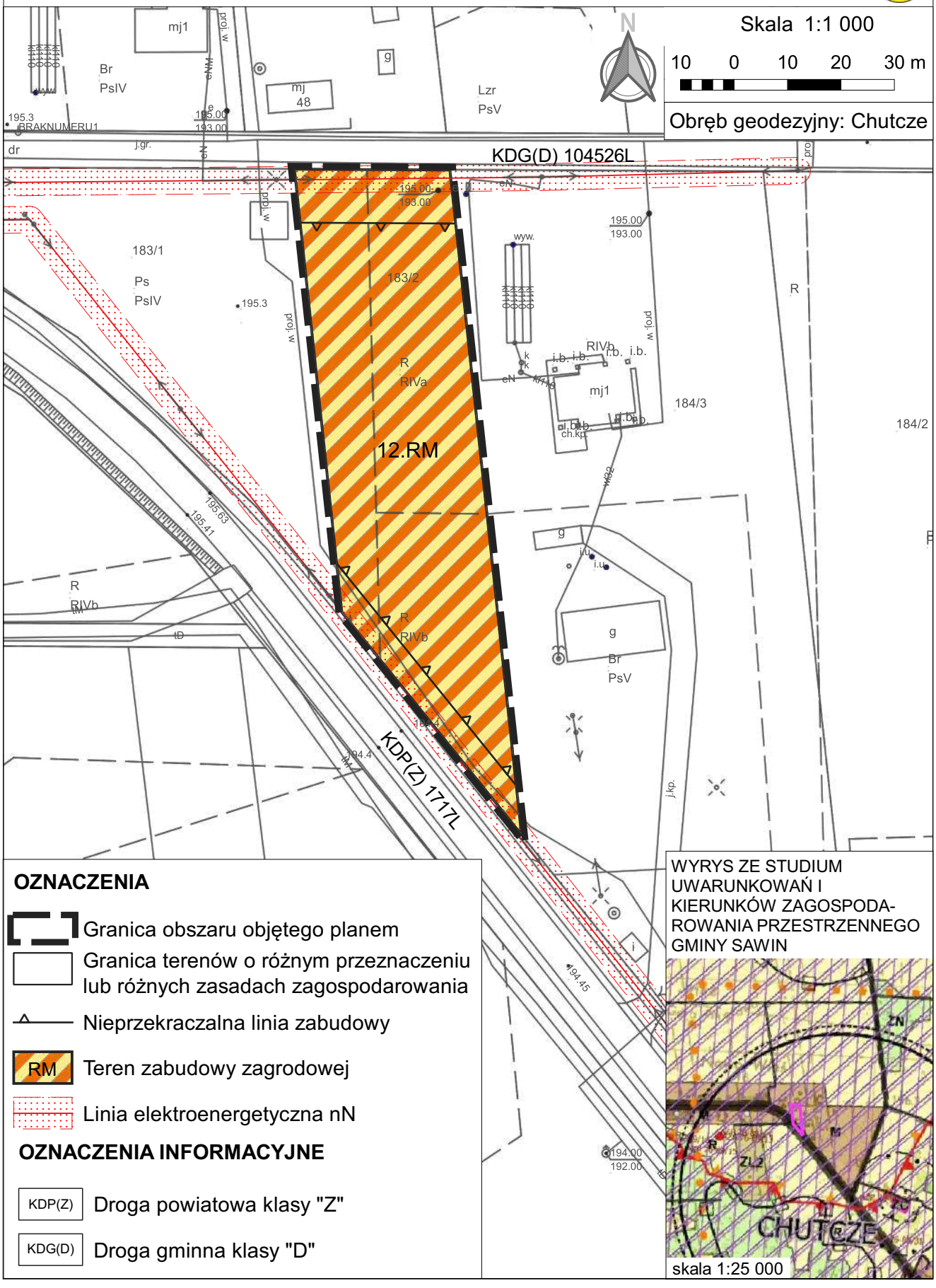
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 14 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 15 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.



OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Linia elektroenergetyczna nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

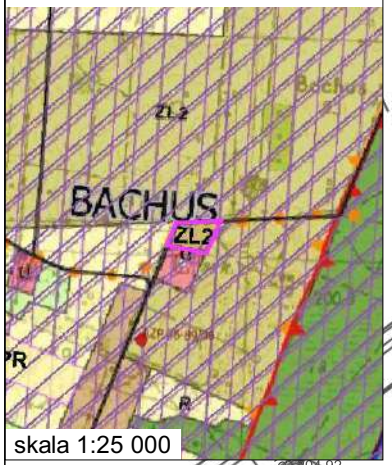
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 16 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Skala 1:1 001

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bachus

KDG(D) 104526L

KDG(D) 104526L

2.ZLz

111

Lzr RVI

Lzr PsIV

Ps PsV

R RVI

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZLz — Teren rolny przeznaczony do zalesienia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 17 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RMP — Teren zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwie rolnym
- R — Tereny rolnicze
- Linia elektroenergetyczna SN
- Linia elektroenergetyczna nN
- Granica Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

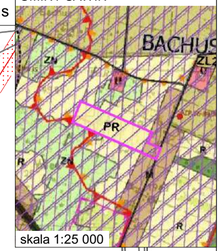
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bachus

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



1.RMP

8.R

KDG(D) 104536

Bachus

pr.bud

mj2

Br RV

Br RIVb

Lzr RIVb

R RVI

Ł LIV

Ł LV

Ł VI

126

127/1

127/2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 18 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Bachus

N

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

OZNACZENIA

Granica obszaru objętego planem

Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

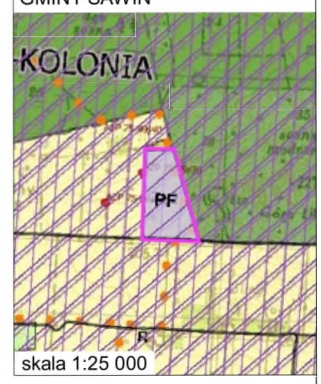
EF — Teren produkcji energii - elektrownia fotowoltaiczna

OZNACZENIA INFORMACYJNE

KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

Stanowisko archeologiczne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

12/2

AZP 75-89/39

4.EF

KDG(D) 122032L

136.242-1076

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 19 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Obręb geodezyjny: Wólka Petryłowska

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZLz — Teren rolny przeznaczony do zalesienia
- ZL — Teren lasów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

7.ZL

KDG(D) 122055L

3.ZLz

8.ZL

9.ZL

KDG(D) 122053L

KDG(D) 122054L

R RIVb

Ł ŁVI

21/1

21/2

23

R RVI

20

18

Ps PsV

24

19

Ls LsV

17

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

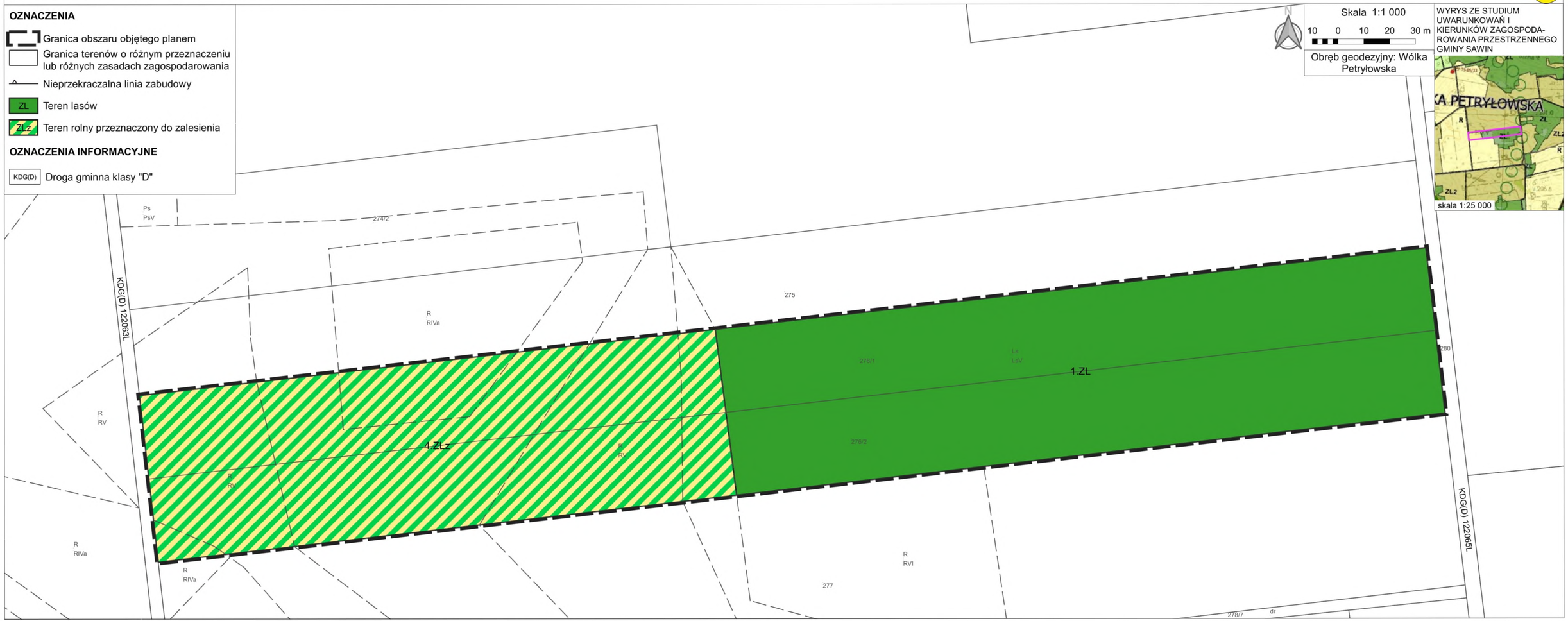
Załącznik Nr 20 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZL — Teren lasów
- ZLz — Teren rolny przeznaczony do zalesienia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 21 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Podpakule

KDW(GP) 812

1.RM/U

191/1

191/3

191/6

193/1

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM/U — Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej
- Linia elektroenergetyczna SN
- Linia elektroenergetyczna nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 22 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.



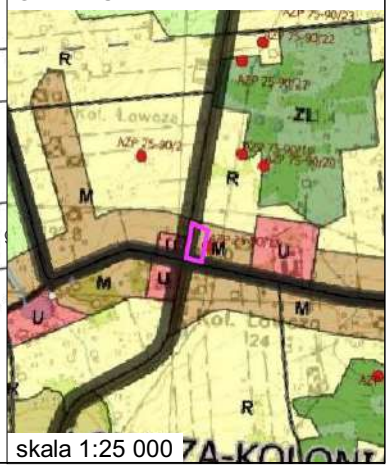
OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowwej jednorodzinnej i zabudowu usługowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- Stanowisko archeologiczne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODA-ROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 23 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- EF — Teren produkcji energii - elektrownie fotowoltaiczne
- ZL — Teren lasów
- Granice udokumentowanego złoża surowców ceramiki budowlanej
- Linia elektroenergetyczna SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Łowcza

5.EF

6.EF

2.ZL

KDG(D) 122070L

B2979

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 24 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Linia elektroenergetyczna nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- KDW — Droga wewnętrzna

Obręb geodezyjny: Łowcza-Kolonia

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

15.RM

KDW(GP) 812

KDW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 25 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- KDD — Teren drogi publicznej klasy "D"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDW(GP) — Droga wojewódzka klasy "GP"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- KDW — Droga wewnętrzna

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Łowcza, Bukowa Wielka Cz.II

13.RM

14.RM

4.KDD

KDW

KDG(D) 122071L

KDW(GP) 812

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

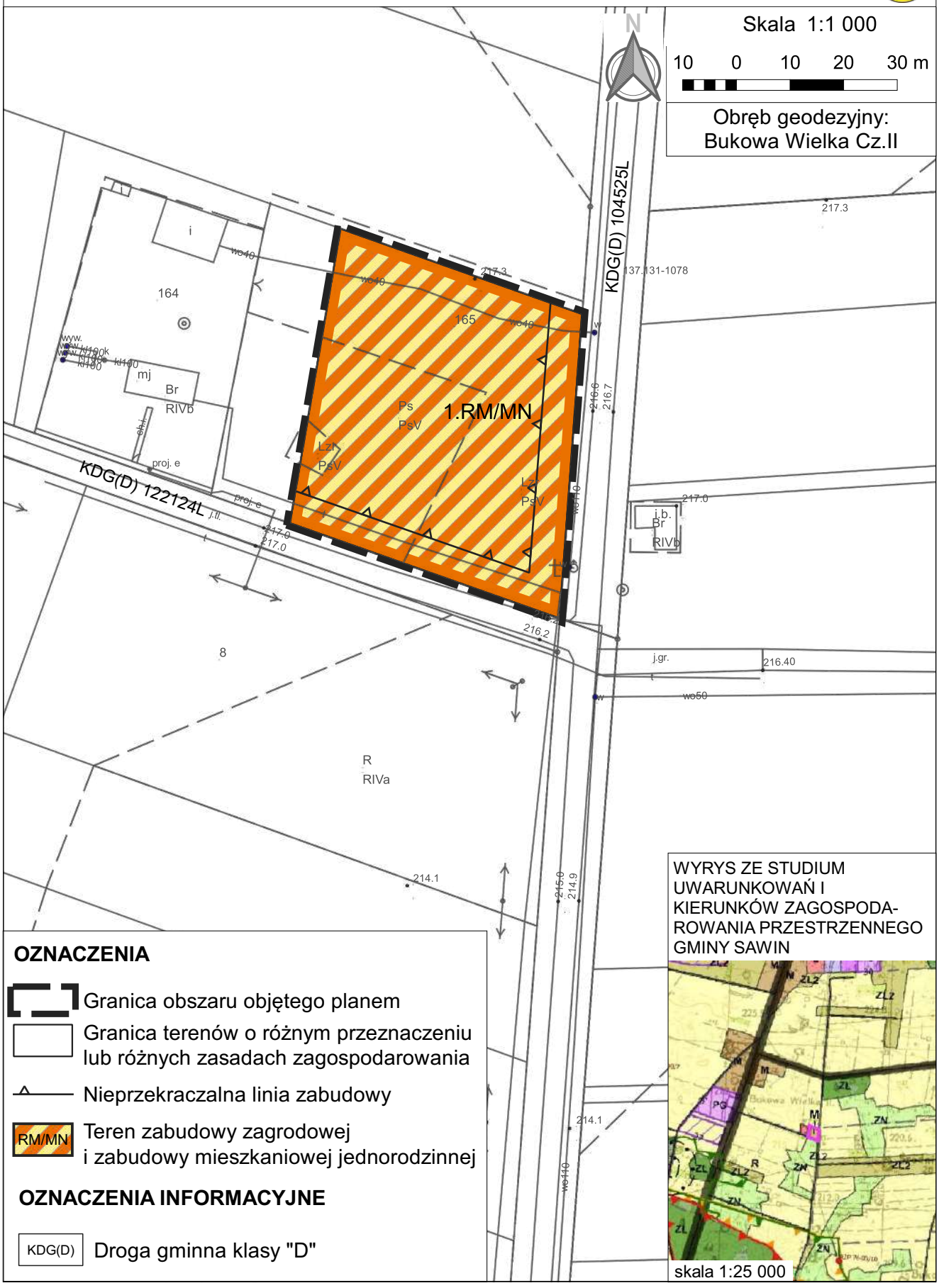
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 26 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny:
Bukowa Wielka Cz.II



OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM/MN — Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODA-ROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 27 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

Granica obszaru objętego planem

Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

ZLz Teren rolny przeznaczony do zalesienia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

KDG(D) Droga gminna klasy "D"

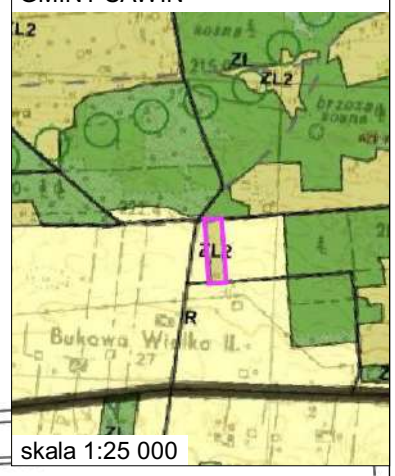
Obręb geodezyjny: Bukowa Wielka Cz.II

N

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

KDG(D) 122109L

KDG(D) 122099L

KDG(D) 122107L

6.ZLz

R RVI

Ł ŁV

Ps PsV

Lzr PsV

92 93 94 96

j.gr. j.tł. dr

219.9 220.0 219.8 219.8 220.6 220.6 222.3 222.3 223.4 223.7 223.1

Id: 1F9BEB3A-0EE3-4770-84FF-C718DEBEAECB. Podpisany

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 28 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Malinówka

KDG(L) 104533L

16.RM

5.ZLz

6.ZL

AZP 76-89/37

148/3

149

150

151

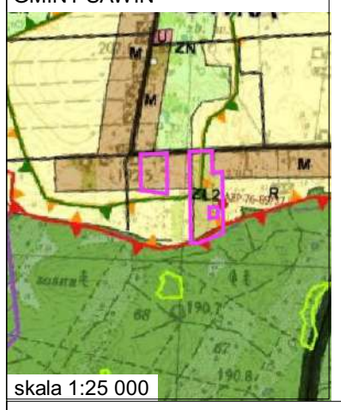
152

153

154

156

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODA-ROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- ZL — Teren lasu
- ZLz — Teren rolny przeznaczony do zalesienia
- Granica Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Stanowisko archeologiczne
- Linia elektroenergetyczna nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(L) — Droga gminna klasy "L"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 29 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Obręb geodezyjny: Malinówka

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(L) — Droga gminna klasy "L"
- Granica Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 30 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZLz — Teren rolny przeznaczony do zalesienia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bukowa Wielka Cz.II

7.ZLz

KDG(D) 122114L

KDG(D) 104629L

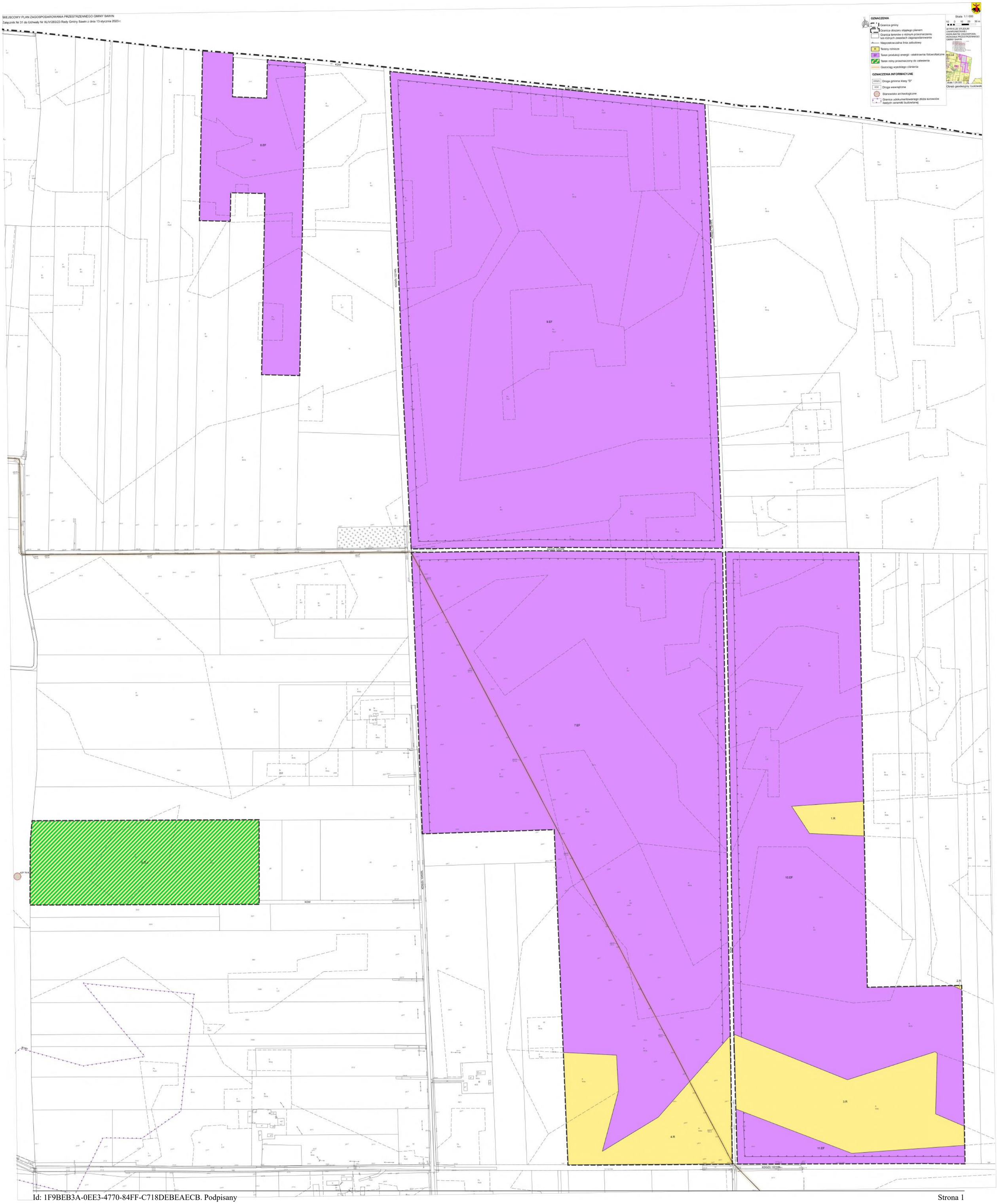
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 31 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 32 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZLz — Teren rolny przeznaczony do zalesienia
- ZL — Teren lasów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bukowa Wielka Cz.I

KDG(D) 122125L

KDG(D) 122119L

3.ZL

9.ZLz

Ls
LsIV

R
RV

R
RIVa

R
RIVb

Lzr
RIVb

Lzr
PsIV

S
PsIV

Br
RIV

267
268
269
96

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 33 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bukowa Mała

KDP(L) 1729L

KDP(L) 1733L

2.RM/U

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM/U — Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej
- Linia elektroenergetyczna nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- KDP(L) — Droga powiatowa klasy "L"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 34 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bukowa Mała

2.RM/MN

18.RM

10.ZL.z

KDP(L) 1733L

KDW

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM/MN — Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- ZL.z — Teren rolny przeznaczony do zalesienia
- Granica strefy sanitarnej cmentarza - 150m
- SNLinia elektroenergetyczna SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(L) — Droga powiatowa klasy "L"
- KDW — Droga wewnętrzna

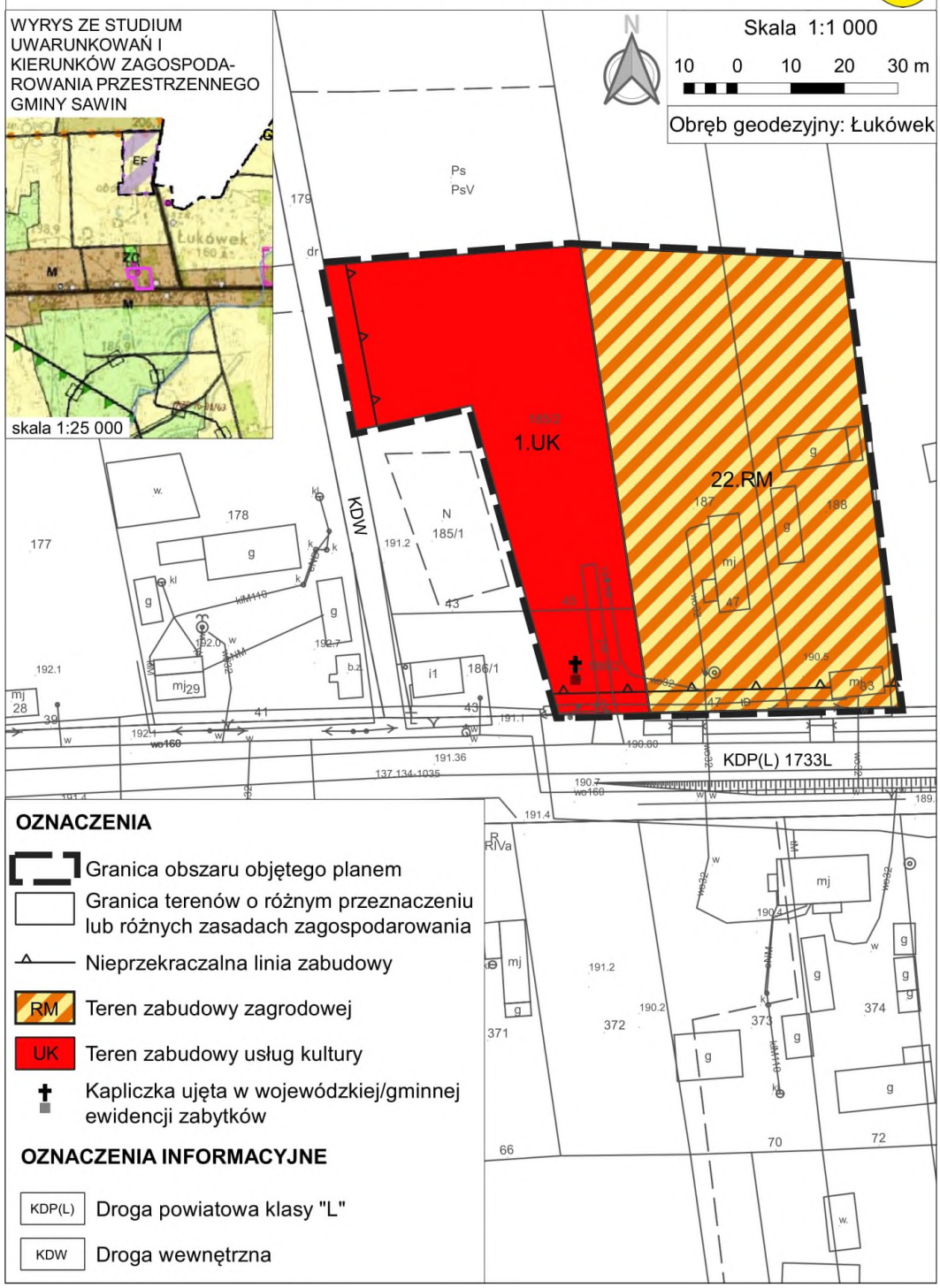
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 35 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 36 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZL — Teren lasów
- Granica udokumentowanego złoża surowców: ilastych ceramiki budowlanej/do produkcji cementu
- Linia elektroenergetyczna SN
- Linia elektroenergetyczna nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- KDW — Droga wewnętrzna

Obręb geodezyjny: Łukówek

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

5.ZL

IB8335

IC2890

KDW

KDG(D) 122149L

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 37 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- Linia elektroenergetyczna nN
- Granica Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

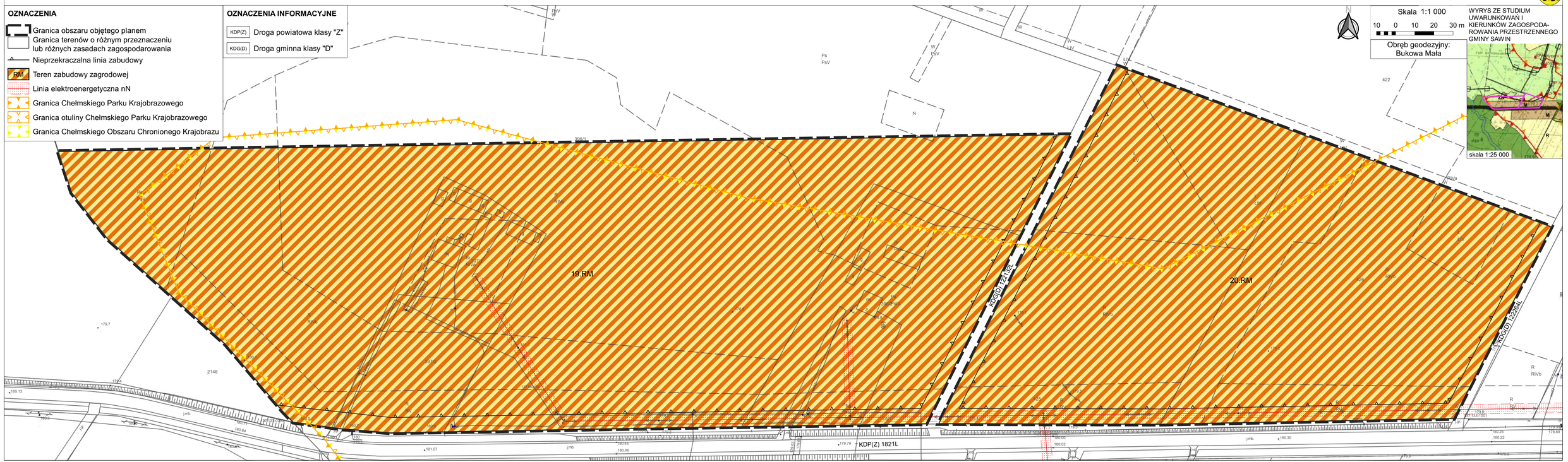
Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Bukowa Mała

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

skala 1:25 000



7.R
14.EF
6.R
5.R
15.EF
13.EF
12.EF
16.EF
KDG(D) 122162L
KDW
KDW
KDW

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- R — Teren rolniczy
- EF — Teren produkcji energii - elektrownie fotowoltaiczne
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Linia elektroenergetyczna SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"
- KDW — Droga wewnętrzna
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Łukówek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 39 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- EF Teren produkcji energii - elektrownie fotowoltaiczne
- ZL Teren lasów
- Linia elektroenergetyczna SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) Droga gminna klasy "D"
- KDW Droga wewnętrzna

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Łukówiek

19.EF

17.EF

18.EF

4.ZL

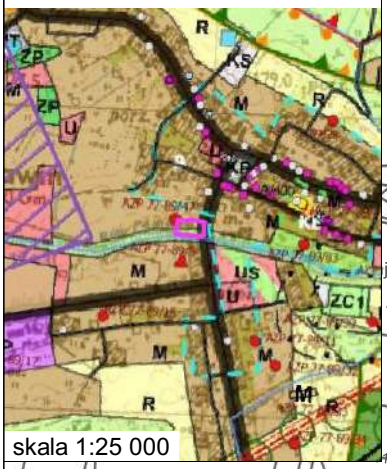
KDG(D) 122155L

KDW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

Załącznik Nr 40 do Uchwały Nr XLIV/283/23 Rady Gminy Sawin z dnia 13 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Obręb geodezyjny: Sawin

AZP 77-89/47

1.MN

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
- Stanowisko archeologiczne

Załącznik Nr 41
do Uchwały Nr XLIV/283/23
Rady Gminy Sawin
z dnia 13 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN DLA OBSZARÓW W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY Z WYŁĄCZENIEM JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „A”

Zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185) Rada Gminy Sawin stwierdza, co następuje:

1) Udział społeczeństwa i proces zgłaszania uwag do projektu przedmiotowego planu miejscowego
   a) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem jednostki strukturalnej „A” został udostępniony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie i oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w zakładce Planowanie przestrzenne Urzędu Gminy Sawin w okresie od 29.08.2022 r. do 19.09.2022 r. Informację o terminach: wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego i możliwości zgłaszania uwag Wójt Gminy Sawin ogłosił poprzez ogłoszenia prasowe, obwieszczenia na stronie internetowej i stronie BIP Urzędu Gminy oraz obwieszczenia zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Sawin. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium wyznaczono na dzień 16.09.2022 r. o godz. 12^{00}.
   b) W toku wyłożenia przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.
   c) Na publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami nie zgłoszono uwag.
   d) W wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko t. j. do dnia 03.10.2022 r. nie wniesiono żadnych uwag.
2) Na podstawie stanu wynikającego z przebiegu postępowania w sprawie sporządzenia przedmiotowego projektu planu ustalonego w pkt 1) nie zachodzi potrzeba podejmowania czynności dla rozpatrzenia uwag.
3) Na podstawie ustaleń pkt 1) i pkt 2) stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem jednostki strukturalnej „A” nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie uwag.

Załącznik Nr 42
do Uchwały Nr XLIV/283/23
Rady Gminy Sawin
z dnia 13 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sawin

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem jednostki strukturalnej „A" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185) Rada Gminy Sawin rozstrzyga, co następuje:

1) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych opracowaniem obejmują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, tj. realizację fragmentów dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami KDD;
2) inwestycje, o których mowa w pkt 1 realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w pkt 1, inwestycji towarzyszących będzie przedmiotem umów zainteresowanych stron;
4) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w przedmiotowym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Rady Gminy Sawin;
5) zadania, o których mowa w pkt 1 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 43 do uchwały Nr XLIV/283/23

Rady Gminy Sawin

z dnia 13 stycznia 2023 r.

Zalacznik43.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin został sporządzony w związku z podjęciem Uchwały Nr XX/138/20 Rady Gminy Sawin z dnia 25 września 2020 r., na obszarach położonych poza granicami jednostki strukturalnej „A", której granice zostały określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin przyjętego Uchwałą Nr XXIV/152/2005 z dnia 26 lipca 2005 r.

Rozwiązania sporządzonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin nie naruszają ustaleń Studium uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/240/18 Rady Gminy Sawin z dnia 10 października 2018 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr XXV/172/21 Rady Gminy Sawin z dnia 14 maja 2021 r. i Nr XXXIX/260/22 Rady Gminy Sawin z dnia 30 września 2022 r.

Stwierdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie planu z zapisami Studium analizowano w kontekście:

-kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, które określają główne obszary funkcjonalne wyznaczone na terenie gminy Sawin oraz ustalenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania,

-kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu oraz w trakcie procedury formalno-prawnej jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

-wskazanie przeznaczenia terenów uwzględniającego istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania funkcjonalne i terenowe, a także sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych,

-doprecyzowanie sieci dróg oraz zapewnienie parametrów dla ich funkcjonowania,

-ustalenie maksymalnych i minimalnych parametrów zabudowy oraz sposobu lokalizowania budynków na działce budowlanej,

-ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów planistycznych, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania tych terenów,

-wprowadzenie obowiązku zachowania i ochrony istniejących zadrzewień,

-wskazanie wymogów w zakresie kształtowania charakteru zabudowy uwzględniającej cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. form dachów, gabarytów budynków;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

-ustalenie zasad ochrony wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) i powierzchniowych,

-wprowadzenie zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

-ustalenie warunków i zasad ochrony powietrza atmosferycznego,

-ustalenie ograniczeń i warunków infrastruktury w zakresie ochrony środowiska przed negatywnymi skutkami występowania pól elektromagnetycznych,

-uwzględnienie wymagań wynikających z położenia w granicach obszarów chronionych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody,

-uwzględnienie warunków użytkowania i zagospodarowania terenów położonych w granicach terenów i obszarów górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

-chronione grunty rolne nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości (stanowisk archeologicznych) oraz ustalenie zasad ochrony i postępowania na okoliczność przypadkowo odkrytych obiektów i zabytków archeologicznych. Na terenach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się wymogów ich ochrony;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez

-określenie zasad ochrony środowiska, w tym wprowadzenie zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a także ustalenie ograniczeń i warunków infrastruktury w zakresie ochrony środowiska przed negatywnymi skutkami występowania pól elektromagnetycznych,

-liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej oraz ukierunkowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru – stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu objętego planem;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie w procedurze formalno-prawnej stanowisk organów właściwych w zakresie obronności i bezpieczeństwa (Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej), które na odpowiednim etapie procedury zostały zawiadomione o przystąpieniu do zmiany planu oraz o opiniowaniu i uzgadnianiu projektu zmiany planu;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie istniejących dróg publicznych z uwzględnieniem warunków dla utrzymania odpowiednich parametrów technicznych tych dróg, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz rozwoju układu drogowego. Ponadto projektowane zagospodarowanie terenów objętych planem uwzględnia ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego jako elementu interesu publicznego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

-podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Urzędu Gminy,

-podanie do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej i stronie BIP Urzędu Gminy informacji o wyłożeniu

projektu zmiany planu do publicznego wglądu i o dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu,

-organizację dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu,

-umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu,

-bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych;

12) interes publiczny i interesy prywatne – zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustosunkowanie się do zgłoszonych wniosków nastąpiło zarządzeniem Nr 17/22 Wójta Gminy Sawin z dnia 7 marca 2022 r. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, tj. w dniach od 29.08.2022 r. do 19.09.2022 r. oraz w okresie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do 03.10.2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem Gminy.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

13) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy wyznaczaniu nowych terenów z możliwością sytuowania nowej zabudowy poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenów urbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania, a także rozwój zabudowy w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium,

-określenie granicy zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem wytycznych Studium oraz chłonności terenu urbanizowanego,

-wyznaczenie terenów do zabudowy będących kontynuacją oraz uzupełniających istniejący układ zabudowy,

-weryfikację i uwzględnienie tych wniosków o zmianę planu, których realizacja nie jest sprzeczna z zasadami i wymogami ładu przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy, została sporządzona w czerwcu 2022 r. a jej wyniki przyjęte uchwałą Nr XXXVI/242/22 Rady Gminy Sawin z dnia 30 czerwca 2022 r. Ocena aktualności planów miejscowych uwzględnia status prawny obowiązujących planów miejscowych, ocenę zgodności planów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi, a także ocenę zgodności planów w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w oparciu o złożone wnioski o zmianę planu. W analizie uwzględniono również rozpoczęte i trwające procedury zmiany dokumentów planistycznych – studium i planów miejscowych, w tym przedmiotowego planu miejscowego. W związku z tym wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, nie miały wpływu na ustalenia przedmiotowej zmiany planu. Ponadto wyznaczone tereny planistyczne, objęte przedmiotową zmianą planu, są tożsame z określonymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin oraz uwzględniają ustalenia

Studium dotyczące realizacji ustalonych w nim kierunków w sporządzanych na jego podstawie zmianach planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż jest możliwy do uzyskania efekt w postaci wzrostu wartości podatków od nieruchomości, zgodnie z przyjętymi dla potrzeb prognozy założeniami, może nastąpić już w okresie pierwszych 2-3 lat od uchwalenia planu. Ponadto brak jest istotnych przesłanek świadczących o tym, by zapisy planu mogły generować roszczenia odszkodowawcze ze strony dotychczasowych właścicieli nieruchomości związane z obniżeniem wartości nieruchomości położonych w terenach, których przeznaczenie po wejściu w życie zmiany planu ulegnie zmianie.

Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych. Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze Gminy i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze Gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Ustalenia Planu są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów i nowych mieszkańców. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.