DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 lipca 2023 r.

Poz. 4651

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 20.07.2023 13:05:03

UCHWAŁA NR XLIX/306/23
RADY GMINY SAWIN

z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin – jednostka strukturalna „A”

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 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin – jednostka strukturalna „A” 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 jednostce strukturalnej „A”.

§ 2. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w jednostce 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 14 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 15 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 16 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 17 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) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu lub posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

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

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

4) działka budowlana – zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003

r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);

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

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

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

8) 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;

9) 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;

10) 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;

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

12) 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. MN/ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej) wyznaczono na gruntach rolnych nie podlegających ochronie w znaczeniu przepisów odrębnych;

13) 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;

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

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

16) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Gminy Sawin;

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

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

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

20) 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;

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

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

23) 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;

24) 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, lecz 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 § 16,
   b) nakaz realizacji płyt gnojowych, zbiorników na gnojowicę na terenach zabudowy zagrodowej – RM,
   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;

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: 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 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 7 do uchwały, obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania terenów w sposób wykluczający negatywne oddziaływanie na przyrodę Parku.

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

1) obszar planu położony jest w granicach złoża węgla kamiennego Sawin (WK 5101), dla którego może zostać ustanowiony teren górniczy – tereny przedstawione na załącznikach Nr: 5, 6 i 7, dla którego nie określono terenu górniczego; warunki użytkowania i zagospodarowania terenów planistycznych położonych 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) 77-89/32 przedstawione na załączniku Nr 2,

b) 77-89/17 przedstawione na załączniku Nr 4,

c) 77-90/22 przedstawione na załączniku Nr 12,

dla których wyznacza się strefy ochrony archeologicznej jak na załącznikach graficznych;

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.

§ 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 7), 1.KDL, 2.KDL (załącznik nr 4).

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. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1.KDZ (załącznik nr 4).

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.

§ 12. 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.

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

1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, uciążliwej produkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży 1000 m2 i większej;

2) 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 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;

3) 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 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;

4) 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);

5) wskazuje się granice strefy ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza w

m. Sawin wynoszącej 150,0 m zgodnie z rysunkiem na załączniku nr 2, w zasięgu której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych oraz warunki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych.

§ 14. 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.

§ 15. 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 miejsce parkingowe na 1 siedlisko;

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

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

4) dla terenów zabudowy letniskowej – 1 miejsce parkingowe na 1 budynek letniskowy realizowane w granicach działki;

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

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

7) dla terenów usług sportu i rekreacji - 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;

2. Warunek zachowania minimalnej liczby miejsc do parkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 5, 6, 7

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.

§ 16. 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 części terenu 8.RM (załącznik nr 2) 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 zgodnie z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi,

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.

§ 17. 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.

§ 18. 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/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej,

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

c) PB – tereny obiektów produkcyjnych – biogazowni,

d) U – tereny zabudowy usługowej,

e) US – tereny usług sportu;

f) RM/ML – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej,

2) 10% dla terenów oznaczonych symbolem:

a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

b) RMP – terenyzabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach hodowlanych;

3) 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, 2.RM, 3.RM, 4.RM,**

5. **RM** (załącznik Nr 1)**, 6.RM** (załącznik Nr 3)**, 7.RM, 8.RM** (załącznik Nr 2)**, 9.RM**

(załącznik Nr 6)**, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM** (załącznik Nr 7)**, 15.RM,**

16. **RM** (załącznik Nr 12)**, 17.RM** (załącznik Nr 9)**, 18.RM, 19.RM** (załącznik Nr 8)**, 20.RM** (załącznik Nr 5)**, 21.RM** (załącznik Nr 14) **– 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, 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 (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 budynku mieszkalnego – 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 2,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1.RM zgodnie z rysunkiem planu:
- 15,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1819L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122250L,

b) dla terenów 2.RM, 3.RM zgodnie z rysunkiem planu – 15,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1819L,

c) dla terenu 4.RM zgodnie z rysunkiem planu:
- 15,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1819L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122250L,

d) dla terenu 5.RM zgodnie z rysunkiem planu:
- 15,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1819L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122253L,

e) dla terenu 6.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 104513L,

f) dla terenów 7.RM i 8.RM zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granic ewidencyjnych terenów dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,

g) dla terenów 9.RM, 10.RM, 12.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122255L,

h) dla terenu 11.RM zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122255L,

i) dla terenu 13.RM zgodnie z rysunkiem planu:
- 6,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1.KDD,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122258L,

j) dla terenu 14.RM zgodnie z rysunkiem planu:
- 6,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD,
- dla terenu 10.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122255L,

k) dla terenu 15.RM zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1821L,

l) dla terenu 16.RM zgodnie z rysunkiem planu:
- 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1821L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 104512L,

m) dla terenów 17.RM, 18.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 104511L,

n) dla terenu 19.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

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

- 5,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1804L,
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

p) dla terenu 21.RM zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122244L;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenów 1.RM, 2.RM, 3.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1819L,

b) terenu 4.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 122250L,

c) terenu 5.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 122253L i drogi powiatowej nr 1819L,

d) terenu 6.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 104513L,

e) terenów 7.RM i 8.RM poprzez zjazdy z dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW, mających połączenia z drogami publicznymi, gminnymi nr 122259L i nr 104507L,

f) terenu 9.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122255L,

g) terenów 10.RM, 11.RM i 12.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 122255L,

h) terenu 13.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 122258L i teren 1.KDD,

i) terenu 14.RM poprzez zjazd lub zjazdy z dróg gminnych nr 122255L i teren 1.KDD oraz 122258L,

j) terenu 15.RM poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1821L,

k) terenu 16.RM poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1821L i drogi gminnej nr 104512L,

l) terenów 17.RM, 18.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 104511L,

m) terenu 19.RM poprzez drogę gminną nr 104511L i drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW,

n) terenu 20.RM poprzez zjazdy z drogi powiatowej nr 1804L,

o) terenu 21.RM poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122244L;

5) 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

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

b) 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 20.RM w granicach złoża węgla kamiennego Sawin (WK 5101),

c) 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 21.RM w granicach Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

d) 11.RM, 12.RM, 14.RM, w granicach otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

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

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM/ML – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 2) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 7,0 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 – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży w zabudowie letniskowej – 1,

- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna terenu poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW mającej połączenie z drogą publiczną, gminną nr 104507L;

5) dopuszcza się podział nieruchomości na cele zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m2;

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RMP** (załącznik Nr 12)**, 2.RMP** (załącznik Nr 11) **– tereny 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 – 2,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

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

- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działek drogowych dróg gminnych nr 122248L i nr 122245L,
- 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1821L,

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

- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 104512L,
- 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.RMP poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1821L,

b) terenu 2.RMP poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 104512L;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem

1. RMP i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m2;

6) w związku z położeniem terenów w granicach:

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

b) Chełmskiego Parku Krajobrazowego,

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/ML, 2.MN/ML** (załącznik Nr 4) **– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej** obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) przeznaczenie dopuszczalne – 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 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,7,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 30%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej – 9,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – 2,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy – 1,

- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca,

d) dopuszcza się lokalizację zabudowy 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/ML zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od granic terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KDL i 2.KDL,

- 11,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDZ,

b) dla terenu 2.MN/ML zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KDL,

- 11,0 m od granicy terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDZ;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 1.KDL i 2.KDL;

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.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN/U** (załącznik Nr 4)**,**

2. **MN/U** (załącznik Nr 10) **– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** obowiązują:

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

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 0,6,

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

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 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 – 3,

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

- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca,

d) dopuszcza się lokalizację zabudowy 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/U zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od granic terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KDL i 2.KDL,

b) dla terenu 2.MN/U zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 104511L,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122240L,
- 30,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812, położonej poza granicami planu;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.MN/U poprzez zjazd lub zjazdy z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KDL i 2.KDL,

b) terenu 2.MN/U poprzez zjazdy z dróg gminnych nr 122240L i nr 104511L;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem

1. MN/U i określa się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) powierzchnia – min. 1 200 m2,

b) front działki – min. 20,0 m;

6) w związku z położeniem:

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

b) terenu 2.MN/U w granicach:

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

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U – tereny zabudowy usługowej** (załącznik Nr 12) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 zabudowy – 9,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
- dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę budynków usługowych,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 5,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1821L;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 104512L i drogi powiatowej nr 1821L poprzez teren 16.RM;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

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

b) Chełmskiego Parku Krajobrazowego

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PB – tereny obiektów produkcyjnych - biogazowni** (załącznik Nr 13) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, biogazownia rolnicza,

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 70%,

- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,8,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 30%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m d granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 122262L;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej nr 122262L;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

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

b) Chełmskiego Parku Krajobrazowego

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US – tereny usług sportu** (załącznik Nr 5) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług o charakterze sportowym: obiekty sportowe, rekreacyjne, place gier i zabaw,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, gastronomii;

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. 0,05, max 0,8,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 20%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków – 9,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1804L;

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

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

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

b) złoża węgla kamiennego Sawin (WK 5101),

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 8.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** (załącznik Nr 7) **– 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) teren 1.KDD stanowi teren drogi gminnej nr 122258L do szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

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

3) w związku z położeniem terenu w granicach:

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

b) złoża węgla kamiennego Sawin (WK 5101)

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 8.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDL, 2.KDL**

(załącznik Nr 4) – tereny dróg publicznych klasy „L" (lokalnej) 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.KDL i 2.KDL stanowią drogi publiczne (planowane) o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

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

3) 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.

§ 29. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDZ** (załącznik Nr 4)**, – tereny dróg publicznych klasy „Z" (zbiorczej)** 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) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej nr 1804L, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się, aby teren nie miał wyodrębnionych jezdni i chodników;

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1**.ZL, 2.ZL** (załącznik Nr 7) **– 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.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sawin.

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

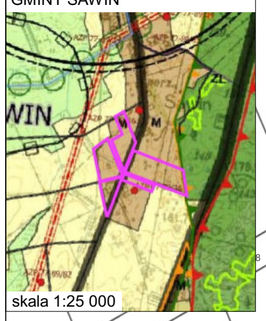
Przewodnicząca Rady Gminy
Sawin

Iwona Wołoszkiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

KDG(D) 122253L

KDP(Z) 1819L

KDG (D) 122250L

1.RM

2.RM

3.RM

4.RM

5.RM

AZP 77-89/36

OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną
- RM — Tereny zabudiwy zagrodowej
- RM/ML — Tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej
- Strefa ochrony sanitarnej projektowanego cmentarza - 150 m
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
- Stanowisko archeologiczne

OZNACZENIA INFORMACYJNE

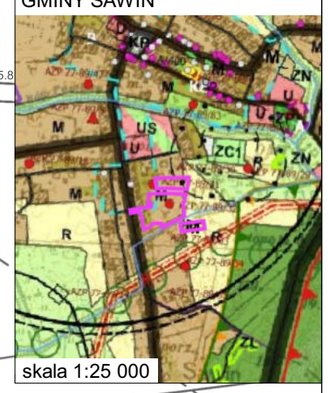
- KDW — Droga wewnętrzna
- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy "Z"
- KDG(D) — Droga gminna klasy "D"

Obręb geodezyjny: Sawin

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) 104507L

KDW

KDP(Z) 1819L

KDG(D) 122259L

AZP 77-89/31

AZP 77-89/32

AZP 77-89/34

8.RM

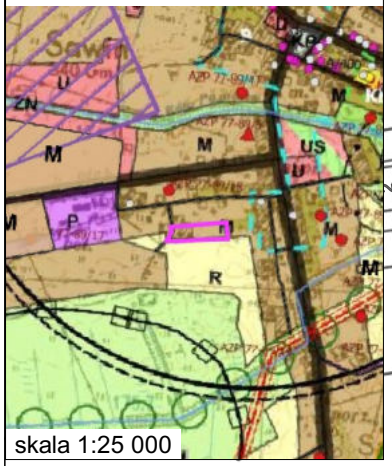
1.RM/ML

7.RM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

6.RM

KDG(L) 104513L

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- RM – Tereny zabudowy zagrodowej

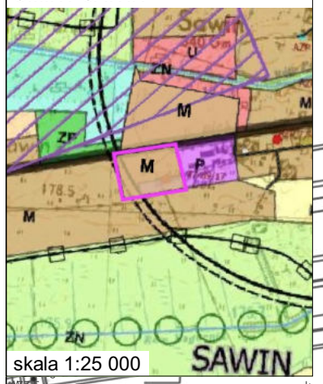
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(L) – Droga gminna klasy "L"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

KDP(Z) 1804L

1.KDZ

2.KDL

1.MN/ML

2.MN/ML

1.MN/U

AZP 77-89/17

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MN/ML — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej
- KDZ — Teren drogi publicznej klasy "Z"
- KDL — Teren drogi publicznej klasy "L"
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną
- Gazociąg wysokiego ciśnienia - planowany
- Stanowisko archeologiczne

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDP(Z) Droga powiatowa klasy "Z"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- US — Teren usług sportu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

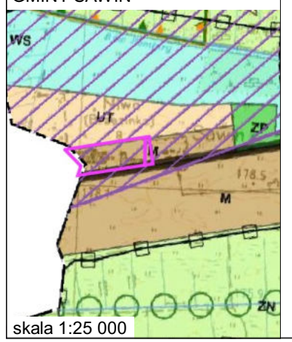
20.RM

1.US

KDW

KDP(Z) 1804L

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN

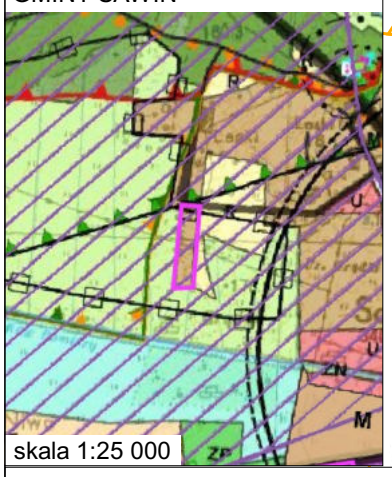


skala 1:25 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

KDG(D) 122255L

9.RM

OZNACZENIA

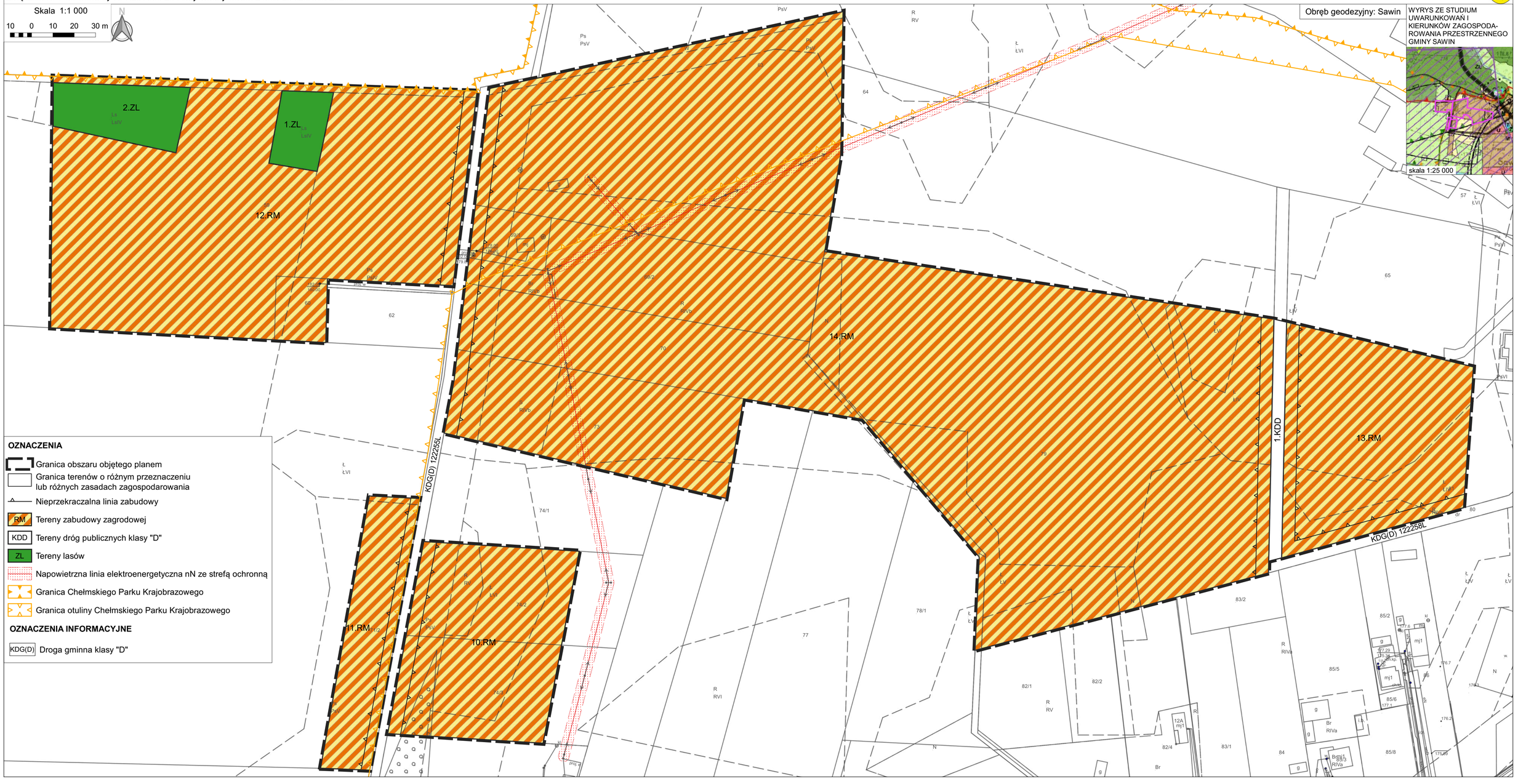
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(D) Droga gminna klasy "D"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

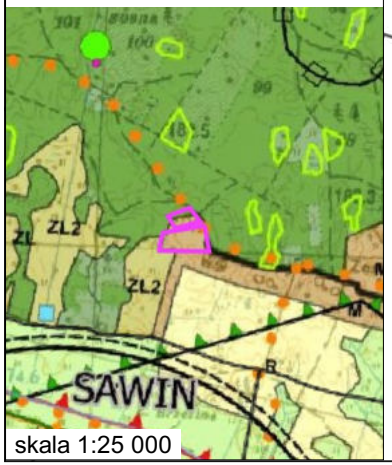
OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- RM – Tereny zabudowy zagrodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

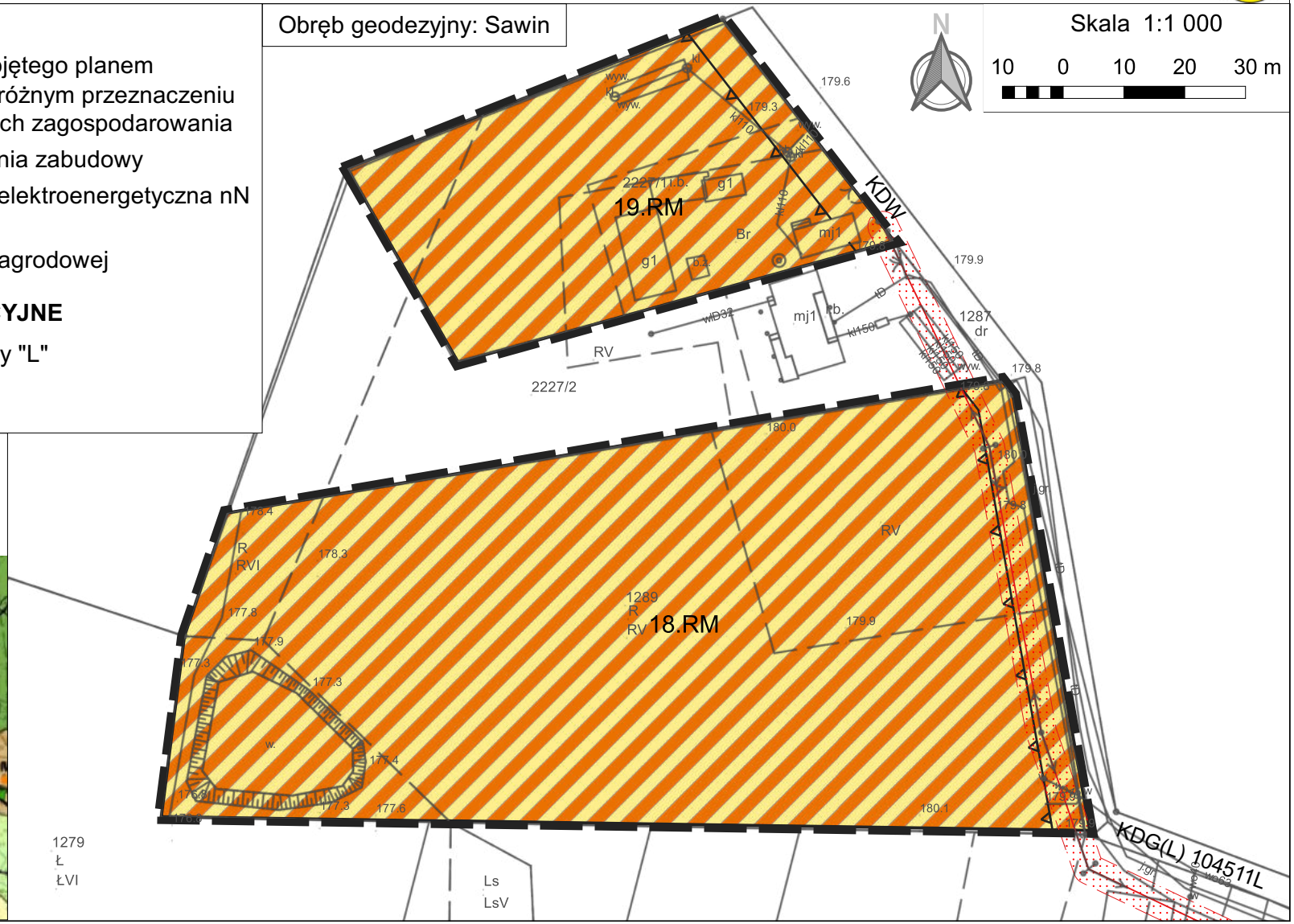
- KDG(L) – Droga gminna klasy "L"
- KDW – Droga wewnętrzna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Sawin



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

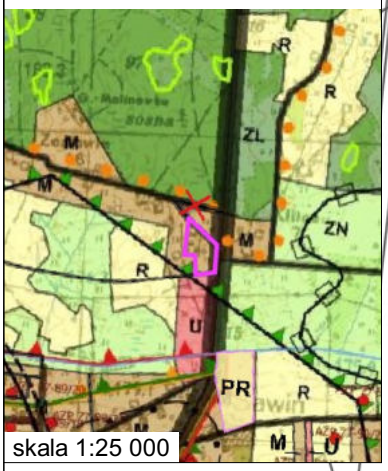
Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 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

KDG(L) 104511L

KDG(D) 122240L

KDW(GP) 812

2.MN/U

1310/1 1310/2 1308/2 1308/3 1368

OZNACZENIA

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

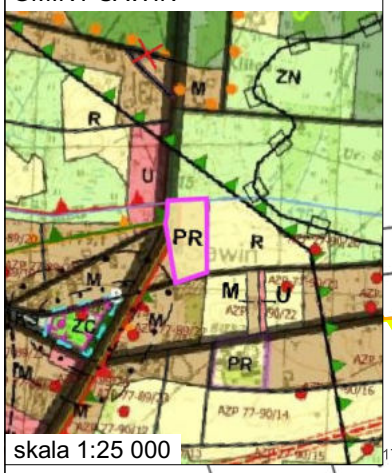
OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 11 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

N

W

2.RMP

KDW(GP) 812

KDG(L) 104512L

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 hodowlanym
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- Granica Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

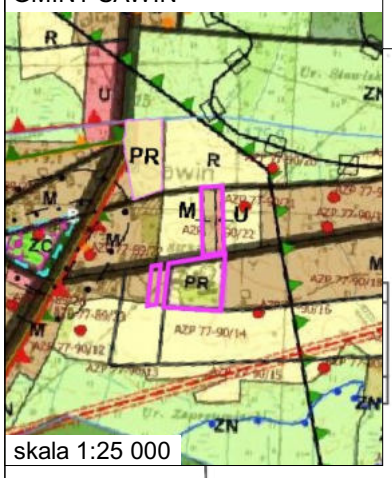
OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 12 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 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
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- RMP — Teren zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwie hodowlanym
- U — Teren zabudowy usługowej
- Stanowisko archeologiczne
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna nN ze strefą ochronną
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną

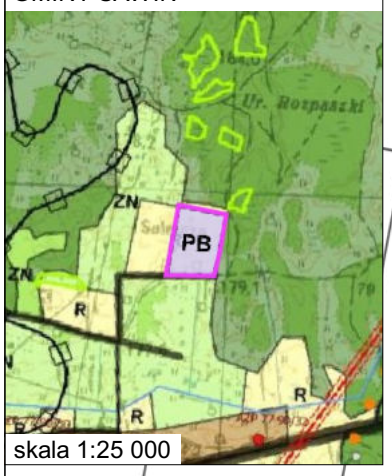
OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 13 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



skala 1:25 000

Obręb geodezyjny: Sawin

N

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

N

R
RVI

1383

1384

1385

1.PB

R
RIVb

R
RV

1446 KDG(D) 122262L

Ps
PsIV

Ls
LsIV

1389/1

1389/3

R
RV

OZNACZENIA

Granica obszaru objętego planem

Granica terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

PB Teren obiektów produkcyjnych - biogazowni

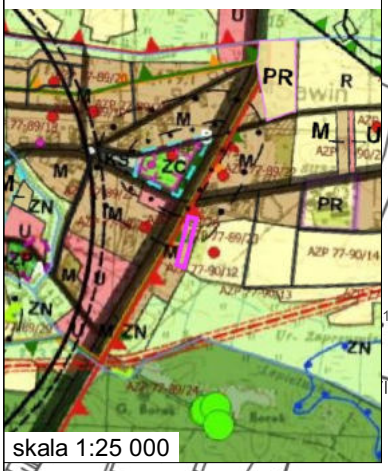
OZNACZENIA INFORMACYJNE

KDG(D) Droga gminna klasy "D"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN - JEDNOSTKA STRUKTURALNA "A"

Załącznik Nr 14 do Uchwały Nr XLIX/306/23 Rady Gminy Sawin z dnia 28 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN



Obręb geodezyjny: Sawin

Skala 1:1 000

10 0 10 20 30 m

21.RM

KDG(L) 122244L

OZNACZENIA

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDG(L) — Droga gminna klasy "L"

Załącznik Nr 15
do Uchwały Nr XLIX/306/23
Rady Gminy Sawin
z dnia 28 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SAWIN – JEDNOSTKA STRUKTURALNA „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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Sawin stwierdza, co następuje:

1) Udział społeczeństwa i proces zgłaszania uwag do projektu zmiany planu
   a) Projekt w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin – jednostka strukturalna „A” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Informacje o terminach: wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i możliwości zgłaszania uwag zostały podane do publicznej widomości poprzez ogłoszenia prasowe, obwieszczenia na stronie internetowej i stronie BIP Urzędu Gminy oraz obwieszczenia zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Sawin.
   Pierwsze wyłożenie odbyło się w okresie od 29.08.2022 r. do 19.09.2022 r. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 16.09.2022 r. o godz. 12^{00}.
   Drugie wyłożenie odbyło się w okresie od 21.11.2022 r. do 12.12.2022 r. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 07.12.2022 r. o godz. 12^{00}.
   Trzecie wyłożenie odbyło się w okresie od 09.05.2023 r. do 30.05.2023 r. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 24.05.2023 r. o godz. 12^{00}.
   b) W toku wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin – jednostka strukturalna „A” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu wniesiono uwagi na etapie pierwszego i trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu.
   c) Na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (od 21.11.2022 r. do 12.12.2022 r.), podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin – jednostka strukturalna „A” rozwiązaniami oraz w wymaganym terminie po wyłożeniu t. j. do dnia 27.12.2022 r. nie wniesiono żadnych uwag.
2) Na podstawie ustaleń przedstawionych w pkt 1) rozstrzyga się zgłoszone uwagi jak w tabeli poniżej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sawin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sawin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	02.10.2022 r.	[redacted]	Brak zgody na wykazanie na przedmiotowej działce nr 1289 terenu lasu oznaczonego jako 1.ZL. Wykazanie na tej części działki terenów zabudowy zagrodowej (18.RM) jak na pozostałym jej obszarze.	Dz. nr 1289, obręb: Sawin	Projekt zmiany planu określa dla fragmentu działki nr 1289 teren lasu – 1.ZL, a dla pozostałej jej części w granicach ewidencyjnych – teren zabudowy zagrodowej – 18.RM.	uwzględniona		uwzględniona		
2.	02.10.2022 r.	[redacted]	Brak zgody na wykazanie na przedmiotowej działce nr 1289 terenu lasu oznaczonego jako 1.ZL.	Dz. nr 1289, obręb: Sawin	Projekt zmiany planu określa dla fragmentu działki nr 1289 teren lasu – 1.ZL, a dla	uwzględniona		uwzględniona		

		[redacted]	Wykazanie na tej części działki terenów zabudowy zagrodowej (18.RM) jak na pozostałym jej obszarze.		pozostałej jej części w granicach ewidencyjnych – teren zabudowy zagrodowej – 18.RM.					
3.	03.10.2022 r.	[redacted]	Sprzeciw dotyczący zwiększenia obszaru hodowli zwierzęcej w fermie drobiu przy ulicy Podgrabowej.	-	Przy ul. Podgrabowej projekt zmiany planu miejscowego, w granicach działki nr 1560, obręb: Sawin, wyznacza teren 1.RMP – teren zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwie hodowlanym.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na: - zgodnie z obowiązującym planem miejscowym (uchwała nr XXIV/152/2005) dz. nr 1560 posiada przeznaczenie 47 U/UŁ – tereny usług publicznych, usługi łączności, - projekt zmiany planu miejscowego zmienia przeznaczenie dla dz. nr 1560 z terenu usług na teren zabudo-

										wy zagrodowej i produkcji w gospodarstwie hodowlanym zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania i bez powiększania powierzchni terenu 1.RMP w stosunku do terenu 47 U/UŁ.
4.	05.06.2023 r.	[redacted]	Propozycja zmiany zapisów §24 pkt 4 i §19 pkt 4 lit. k dot. warunków obsługi komunikacyjnej terenu 1.U i 16.RM w granicach dz. nr 1518/1 poprzez zastosowanie jednego z zaproponowanych wariantów mających na celu uniemożliwienie w przy-	dz. nr 1518/1, obręb: Sawin	Działka w północnej części przeznaczona pod teren zabudowy usługowej (1.U) i w południowej pod teren zabudowy zagrodowej (16.RM)		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na: - przesłanki ustanowienia drogi koniecznej określone są przepisami Kodeksu cywilnego i jest to brak odpowiedniego dostępu do drogi pu-

			szłości ustanowienia służebności przejazdu przez działkę nr 1517, podziału działki nr 1517 i wydzielenia drogi wewnętrznej do działki nr 1518/1, scalenia działek nr 1517 i 1518/1.							blicznej do nieruchomości lub do należących do niej budynków gospodarskich; - działka nr 1518/1 ma odpowiedni i bezpośredni dostęp do dwóch dróg publicznych (drogi gminnej nr 104512L i drogi powiatowej nr 1821L); - ustalenia planu miejscowego odnoszą się do terenów planistycznych, które mogą obejmować więcej niż jedną działkę ewidencyjną lub część działki

										ewidencyjnej; - plan miejscowy nie wyznacza obszarów wymagających scaleń i podziałów.
			Określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla działki 1517 lub zmienić przeznaczenie działki nr 1517 na MN wraz z określeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.	dz. nr 1517, obręb: Sawin	Działka przeznaczona pod teren zabudowy zagrodowej (16.RM)		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na: - wniosek o zmianę planu dla działki nr 1517 przed przystąpieniem do prac projektowych został zakwalifikowany jako zmiana przeznaczenia z rolnego na zabudowę zagrodową ze względu na stan zagospodarowania występu-

										jący w sąsiedztwie działki i minimalizowanie sytuacji konfliktogennych związanych z bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej i zabudowy rolniczej w gospodarstwie hodowlanym; - najbliższe sąsiedztwo od północy i południa stanowią tereny produkcji w gospodarstwach hodowlanych (fermy hodowlane), w dalszym sąsiedztwie

										przy ul. Polnej i ul. Podgrabowej występuje zabudowa zagrodowa; - projekt planu nie przewiduje możliwości podziału działek położonych na terenach MR ze względu na uwarunkowania społeczno-gospodarcze, tj. systematycznie spadającą w gminie liczbę gospodarstw rolnych (2002 r. – 1707 gospodarstw, 2010 r. – 1248 gospodarstw, 2020 r. – 861 gospodarstwa).

			Wyłączyć z procedury zmiany planu działkę nr 1517 i pozostawić jej przeznaczenie jako tereny rolne bez prawa zabudowy jeżeli nie zostaną uwzględnione i zaakceptowane propozycje rozwiązań lub inne rozwiązania zmierzające do rozwiązania problemu, tj. uniemożliwienia ustanowienia służebności drogowej lub podziału dz. nr 1517 w celu wydzielenia drogi wewnętrznej do działki nr 1518/1.	dz. nr 1517, obręb: Sawin	j.w.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na: - projekt planu przewiduje zachowanie tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego zagospodarowania określonego ustaleniami planu w związku z czym działka może być nadal użytkowana jako rolna, - przesłanki ustanowienia drogi koniecznej określone są przepisami Ko-

										deksu cywilnego i jest to brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej do nieruchomości lub do należących do niej budynków gospodarskich, a działka nr 1518/1 ma odpowiedni i bezpośredni dostęp do dwóch dróg publicznych, tj. do drogi gminnej nr 104512L i do drogi powiatowej nr 1821L.

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr XLIX/306/23

Rady Gminy Sawin

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sawin
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin – jednostka strukturalna „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 2023 r. poz. 977) 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 KDL i 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 17 do uchwały Nr XLIX/306/23
Rady Gminy Sawin
z dnia 28 czerwca 2023 r.
Zalacznik17.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