



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 26 maja 2017 r.

Poz. 2457

UCHWAŁA NR XXV/163/17 RADY GMINY SAWIN

z dnia 11 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czulczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XV/130/12 Rady Gminy Sawin z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czulczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów, Rada Gminy Sawin stwierdza, że projekt niniejszego planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sawin i uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Sawin XVII/94/04 z dnia 31 sierpnia 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 16 listopada 2004 r. Nr 200, poz. 2677 dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czulczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów zwaną dalej planem.

2. Plan stanowią niniejsza uchwała oraz część graficzna obejmująca następujące obszary, których granice wskazano na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralną część niestanowiącymi ustaleń planu są:

- 1) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Sawin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 2) załącznik nr 7 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Sawin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

5. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sawin dla terenów objętych niniejszym planem;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak w granicach planu.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji zmiany planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym niniejszym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca przed nią cyfra oznacza numer kolejnego terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym obowiązujące granice Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice stref wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 2) pas ochronny od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) granice eksploatacji złoża.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce budowlanej, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków na teren działki w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (altany, obiekty małej architektury);

- 2) **minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, poza którą zakazuje się wznoszenia ścian budynków lub ich części z wyłączeniem schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, jeśli z treści przepisów nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej niż 30% maksymalnej powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem – RM;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem – P;
- 3) tereny górnicze oznaczone symbolem – PG;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW.

§ 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 3) wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia, o których mowa pkt.3 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się, minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od:
 - a) dróg oznaczonych symbolami KDW – 6 m,
 - b) linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu – 30 m, przy czym dopuszcza się zmianę odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, pod warunkiem uzgodnienia zmiany z zarządcą drogi;

- 6) w przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu;
- 7) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenów poprzez:
 - a) ujednoczanie kolorystyki elewacji,
 - b) określenie kształtu i kolorystyki dachów,
 - c) kształtowanie zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 150 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracyjnych;
- 4) w granicach obszarów objętych planem za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P i PG zakazuje się:
 - a) wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych,
 - b) wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg;
- 5) w granicach obszarów objętych planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla obszarów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 4, 5 położonych w obrębie Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zasady określone przepisami odrębnymi;
- 2) wszystkie obszary objęte planem położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407, w granicach którego:
 - a) zakazuje się:
 - lokalizowania wysypisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
 - odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub do wód powierzchniowych,
 - lokalizowania nowych ferm z bezpodściółkową hodowlą zwierząt,
 - lokalizowania magazynów substancji toksycznych, dużych magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym,
 - budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych
 - b) nakazuje się:
 - likwidację istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,
 - wyeliminowanie punktowego wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenia gnojowicą, ale wykonywane zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodnoprawne;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej,
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

- 5) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.
- a) dla terenów oznaczonych symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem P, PG dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się;
- 6) ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic działki własnej;
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
- a) wyznacza się strefy ochronne o szerokości po 6,0 m od osi istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych zakazuje się lokalizowania zabudowy,
 - c) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wyznaczone dla danego typu linii strefy ochronne przestają obowiązywać.

§ 8. Ustala się, że w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Ustala się, że w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym opracowaniem wyznacza się tereny górnicze oznaczone symbolem PG.

2. Eksploatacji złoża zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) każda działka budowlana winna posiadać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych;
- 4) w przypadku podziału na działki budowlane należy przyjąć:
 - a) wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej,
 - c) minimalną szerokość frontu działki budowlanej określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego równy 90° z tolerancją do 20°;
- 5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 6) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) w granicach obszaru zmiany planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady podziału dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się przeznaczenie podstawowe terenów dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli tych terenów;
- 3) w zależności od potrzeb na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych bez konieczności zmiany niniejszego planu;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się budowę studni służących do czerpania wód do celów gospodarczych;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do zbiorników bezodpływowych,
 - b) odprowadzania wód opadowych do gruntu lub do cieków wodnych w granicach poszczególnych działek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) wody opadowe z terenów, na których w związku z działalnością nastąpi przekroczenie poziomu zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i oczyszczone przed ich odprowadzeniem do gruntu lub do cieków wodnych;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
 - b) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem, należy stopniowo likwidować i zastępować podziemnymi sieciami kablowymi na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - c) nowe sieci i przyłącza elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne według zasad określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN nie wskazanych na rysunku planu,
 - e) nowe stacje transformatorowe należy realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania w szczególności: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskiemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii,

- b) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,
 - c) w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu sposób zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:
- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli tych terenów,
 - b) dla całego obszaru zmiany planu ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie kablowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - na terenach oznaczonych symbolem P i PG wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
 - na terenach oznaczonych symbolem RM jako urządzenia o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze należy zachować, co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia, liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej;
- 9) ustala się, że gromadzenie odpadów musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie, w szczególności:
- a) na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wydzielenia miejsca gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc segregacji odpadów dla zespołów działek budowlanych,
 - d) odpady będą wywożone na składowisko odpadów, do sortowni odpadów lub spalarni odpadów.

§ 15. Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- a) istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze zmianą planu o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- b) nie dopuszcza się czasowego wykorzystania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub zgodna z zagospodarowaniem terenów określonym w niniejszym planie;
- c) dopuszcza się realizację obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania wyłącznie w trakcie i na potrzeby realizacji robót budowlanych.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, zabudowa rekreacji indywidualnej, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §5,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 w granicach działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni w granicach działki budowlanej,

- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków garażowych, gospodarczych lub inwentarskich – 1 kondygnacja nadziemna,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - h) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych lub inwentarskich – 10 m,
 - i) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - j) dachy dla budynków garażowych, gospodarczych lub inwentarskich – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - k) pokrycie dachów – dachówka lub blachą, w kolorze zbliżonym do naturalnej dachówki ceramicznej lub szarym,
 - l) jednakowa kolorystyka dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej,
 - m) elewacje zewnętrzne w kolorach pastelowych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §12,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - b) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15.

§ 17. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, elementy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne – budynki administracyjno-socjalne,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §5,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni w granicach działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 w granicach działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji dla obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych – 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków administracyjno-socjalnych – 2 kondygnacje nadziemne,

- g) maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz budynków administracyjno-socjalnych – 10 m,
 - h) dachy dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz budynków administracyjno-socjalnych płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40° przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - i) pokrycie dachów spadzistych – dachówka lub blacha,
 - j) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - k) elewacje zewnętrzne:
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach,
 - dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, metalowe w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §12,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m²,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych dla terenu 1P z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
 - 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 3 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych powyżej 15 ton na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15.

§ 18. Dla terenów górniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PG, 2PG, 3PG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren górniczy (kopalnia surowców mineralnych),
 - b) dopuszczalne – elementy infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wydobywanie kopaliny na warunkach określonych w uzyskanej koncesji oraz przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych,
 - b) granica eksploatacji złoża zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) przy eksploatacji należy zachować bezpieczeństwo i ochronę terenów sąsiednich, poprzez właściwe ukształtowanie skarp odkrywk i tworzenie filarów ochronnych zgodnie z ustalonymi normami,
 - d) ustala się obowiązek zrehabilitowania terenu po zakończeniu pozyskiwania kruszywa poprzez zalesienie lub zasypanie terenów pogórniczych,
- 3) zasady w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu 1PG ustala się obsługę komunikacyjną poprzez działkę ewidencyjną nr 292 z drogi zlokalizowanej poza granicą planu,
 - b) dla terenów 2PG i 3PG ustala się obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicą planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 14;
 - b) zgodnie z PN-G-02100 "Górnictwo odkrywkowe: Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Użytkowanie i szerokości" pod linią napowietrzną SN należy pozostawić pas ochronny o szerokości 22,0 m (po 11 od osi linii SN). W pozostawionym pasie zabrania się wydobywania piasku (prac maszyn i urządzeń do robót ziemnych).
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15.

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) drogę oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem 2KDW zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczających terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §15.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem zmiany planu:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami RM, P, PG w wysokości 1 %,
- b) dla pozostałych terenów w wysokości 0.1 %.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Sawin.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sawin.

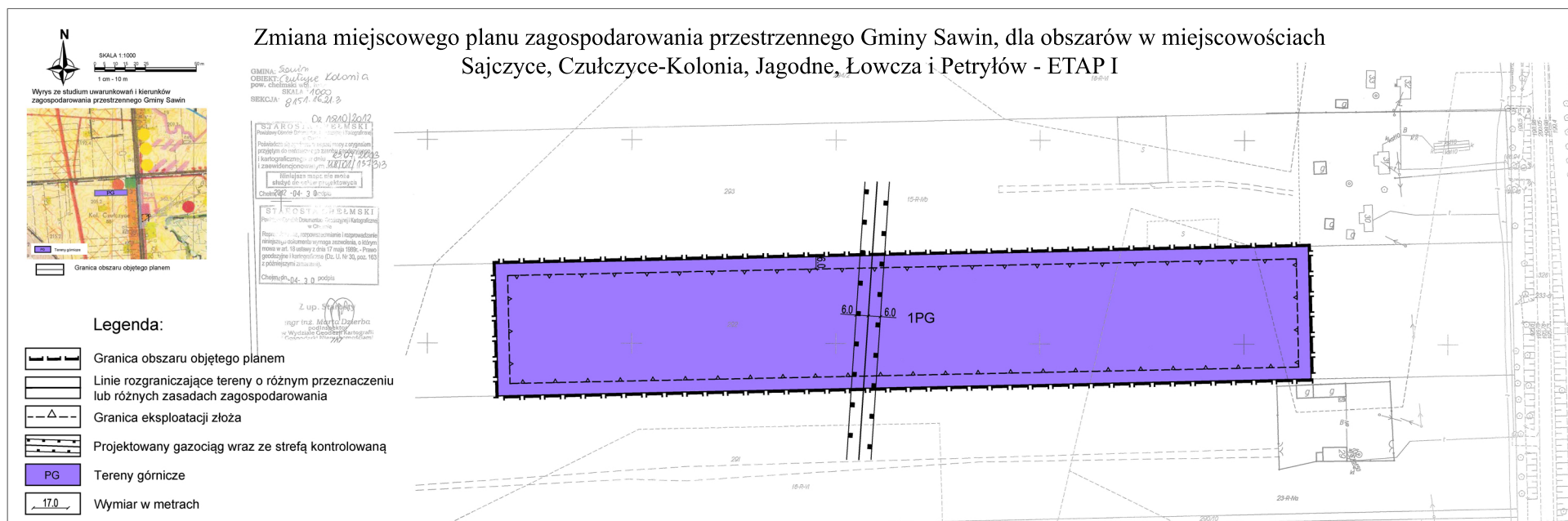
§ 24. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin uchwalony Uchwałą Rady Gminy Sawin XVII/94/04 z dnia 31 sierpnia 2004 r. dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czułczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 200, poz. 2677 w dniu 16 listopada 2004 r.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Sawin

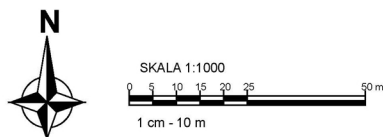
Joanna Rzepecka

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXV/163/17
Rady Gminy Sawin
z dnia 11 kwietnia 2017 r.

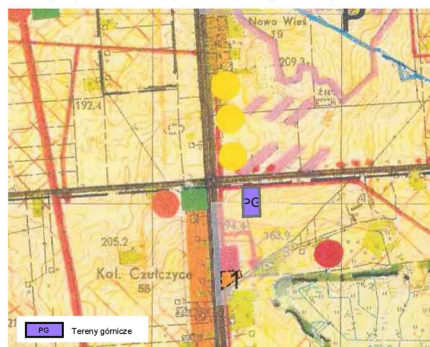


Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czuczycze-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAPI

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXV/163/17
Rady Gminy Sawin
z dnia 11 kwietnia 2017 r.



Wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin



Granica obszaru objętego planem


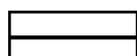
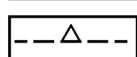
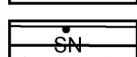

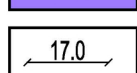
GMINA: SAWIN
OBIEKT: CZUCZYCZE-KOLONIA
pow. chełmski woj. lubelskie
SKALA 1: 1000
SEKCJA: 8.151.16.21.1
8.151.16.21.3

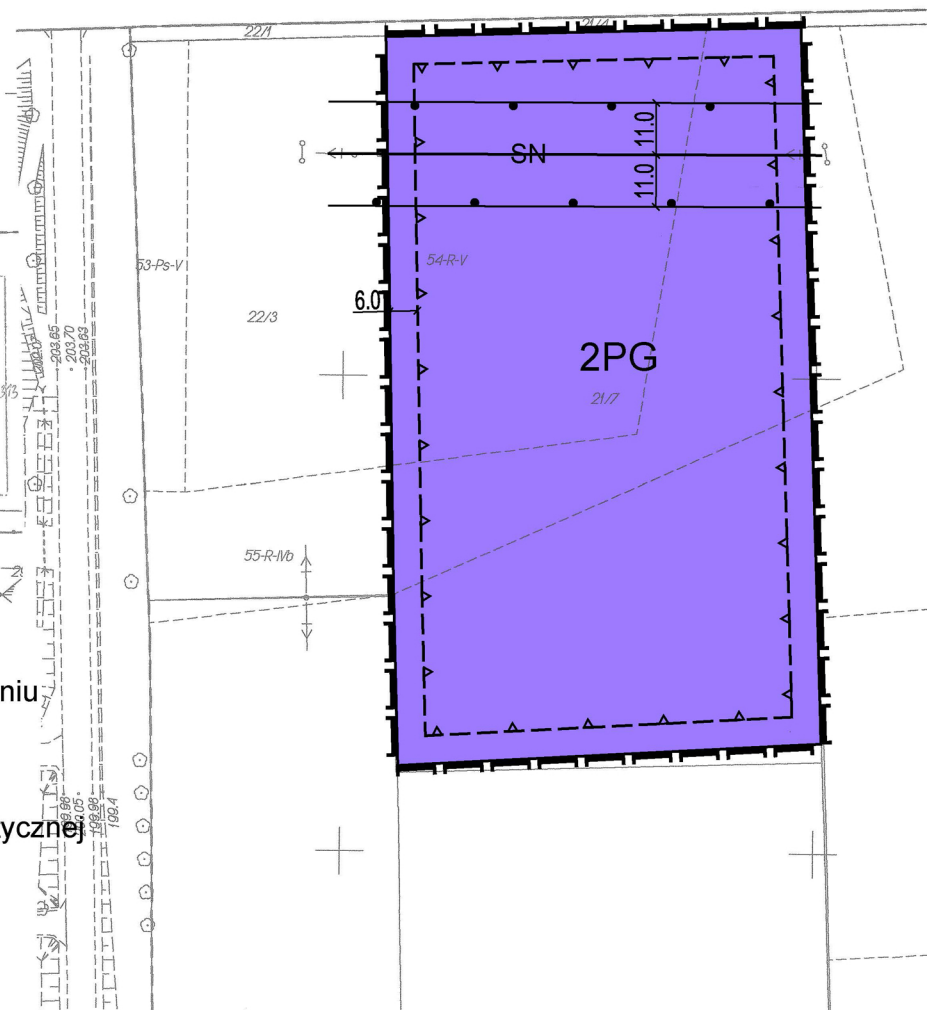
Dz. 1583/2012
STAROSTA CHEŁMSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmie
Reprodukcowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 13 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 20, poz. 163, z późniejszymi zmianami) Chełm, dn. 17.04.2012, podpis

STAROSTA CHEŁMSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmie
Pozwala się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27.01.2012 i zaewidencjonowanym pod nr. 4/101/137.3/3
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Chełm, dn. 17.04.2012, podpis

Z up. Starosty
mgr inż. Marta Dziurka
podpis sekretarza
Wydzielu Geodezji i Kartografii
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmie

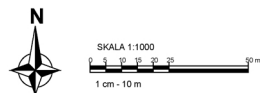
Legenda:

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Granica eksploatacji złoża
-  Pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
-  Tereny górnicze PG
-  Wymiar w metrach

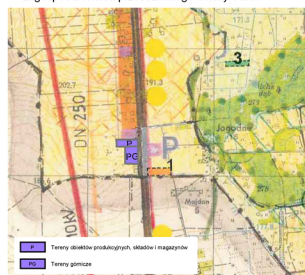


Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, dla obszarów w miejscowościach Sączyce, Człuchyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAPI

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/163/17
Rady Gminy Sawin
z dnia 11 kwietnia 2017 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin



Granica obszaru objętego planem

GMINA: SAWIN
OBIEKT: CZŁUCHYCE-KOLONIA
pow. chełmskiej woj. lubelskie
SKALA 1:1000
SEKCJA: 3.150.14.06.1

Dz. 1583 2017
STAROSTA CHEŁMSKI
Powiatowy Urząd Rejonowy Gospodarki i Kartograficznej
w Chełmie
Reprodukowanie, dostosowanie i nadanie niniejszego dokumentu sformułowania, w którym podjęto w art. 10 ustawy z dnia 17 maja 1969 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 35, poz. 143, z późniejszymi zmianami).
Chełm, dn. 11.04.2017, podpis

STAROSTA CHEŁMSKI
Powiatowy Urząd Rejonowy Gospodarki i Kartograficznej
w Chełmie
Pozostaje się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do całonocnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 09.09.2023 r. i zaawidencjonowanym pod m. 5420/163-373

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Chełm, dn. 11.04.2017, podpis

Z. Stąpasty
mgr inż. **Metry Dąbala**
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Legenda:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica eksploatacji złoża
- Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- Tereny górnicze
- Wymiar w metrach



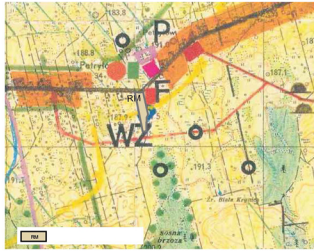
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czuczycze-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAP I

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/163/17 Rady Gminy Sawin z dnia 11 kwietnia 2017 r.



SKALA 1:1000
0 5 10 15 20 25
1 cm - 10 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin



Granica obszaru objętego planem

STAROSTA CHELMSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej
w Chełmie
w Chełmie, ul. Sierembrów 22-100
tel. (82) 558 02 20
Reg. 111600/11/2011/11/11/11
03.10-87/2012
2012-06-06
Z up. Starosty
mgr inż. *[Signature]* Hetmańczyk
Kierownik Ośrodka
Wydział Geodezyjno-Kartograficzny

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

8.153.15.05.2 skala 1:1000







jednostka ewidencyjna 060310_2 Sawin
obręb 0016 PETRYŁÓW
działka nr 130
KERG 0310-87/2012

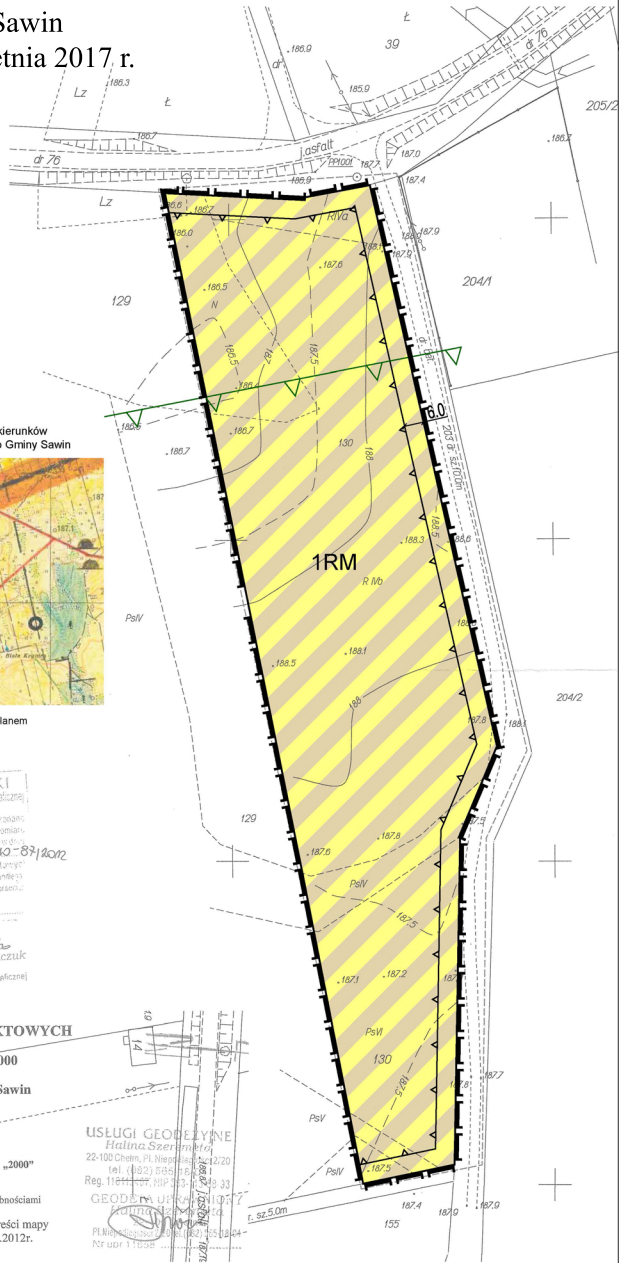
Układ współrzędnych prostokątnych płaskich „2000”
Układ wysokościowy „Kronstadt 86”

Mapę wykonano bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi
W oznaczonym obszarze aktualizacji treści mapy dokonali i mapę sporządzili dnia 31.05.2012r.

USŁUGI GEODEZYJNE
Halina Szerembrów
22-100 Chełm, pl. Wesołości 22/20
tel. (82) 558 02 20
Reg. 111600/11/2011/11/11/11
03.10-87/2012
GEODEZYJNE
PLM 111600/11/2011/11/11/11
03.10-87/2012
Roz. 111600/11/2011/11/11/11

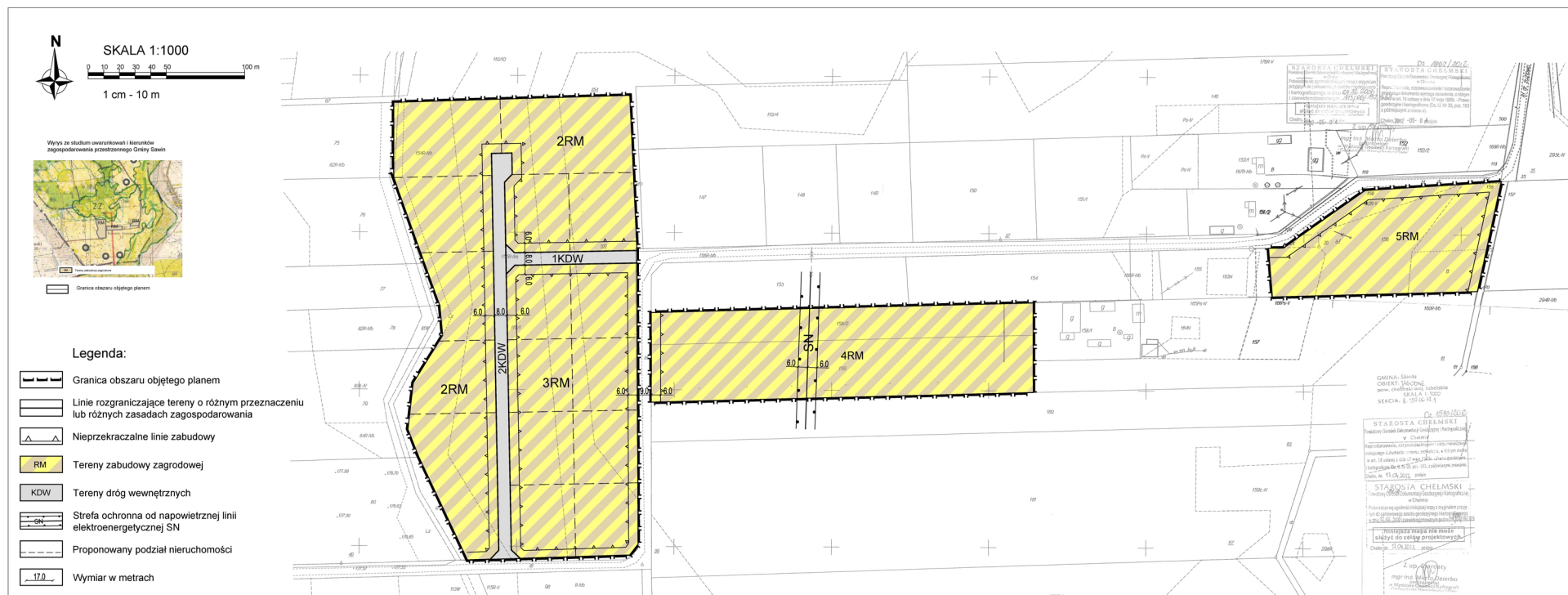
Legenda:

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Tereny zabudowy zagrodowej
-  Granica Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
-  Wymiar w metrach



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, dla obszarów w miejscowościach Sączyce, Czulczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAPI

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXV/163/17
Rady Gminy Sawin
z dnia 11 kwietnia 2017 r.



Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XXV/163/17
Rady Gminy Sawin
z dnia 11 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
SAWIN DLA OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCIACH SAJCZYCE, CZUŁCZYCE-KOLONIA,
JAGODNE, ŁOWCZA I PETRYLÓW - ETAP I

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Rada Gminy Sawin uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sawin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 20 grudnia 2016 r. do 12 stycznia 2017 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 stycznia 2017 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 27 stycznia 2017 r.

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XXV/163/17
Rady Gminy Sawin
z dnia 11 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
SAWIN DLA OBSZARÓW W MIEJSCOWOŚCIACH SAJCZYCE, CZUŁCZYCE-KOLONIA,
JAGODNE, ŁOWCZA I PETRYLÓW - ETAP I

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

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. Poz. 778 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.