



## URZĄD GMINY SAWIN

22-107 Sawin, ul. Chutecka 12

tel./fax 82 567 30 12

NIP 563 10 55 473, REGON 000549051

RBO.6727.51.2023

Sawin, dnia 20 września 2023 r.

### Wypis z tekstu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin uchwalonego uchwałą nr XVII/94/04 Rady Gminy Sawin z dnia 31 sierpnia 2004 roku (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 16 listopada 2004 roku nr 200 poz. 2677) obejmujący działkę nr **485** w miejscowości Sawin (obręb nr 0020).

### § 33

1. Jednostka strukturalna A1 obejmuje centrum Sawina, skala 1:1000.
2. Tereny oznaczone symbolami 1UK, 2UO, 3MN położone w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu „K i E” obowiązuje § 18 ust. 1, 2, 3 pkt 1 i 2 ustaleń ogólnych.
3. Tereny o numerach od 4 MN ÷ 24 ZP i 36 ZCz położone w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązuje § 18 ust. 1, 2, 3 pkt 1 ustaleń ogólnych.

*Działka nr 485 położona jest w terenie oznaczonym na planie symbolami:*

<b>21 U</b>	teren dla potrzeb usług, istniejące zainwestowanie do zachowania, wskazana przebudowa remizy strażackiej w uzgodnieniu z WKZ. Nowe realizacje w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej, obowiązuje § 22 ustaleń ogólnych
<b>20 MN U</b>	zabudowa jednorodzinna, usługi. W obrębie zachodniej pierzei rynku lokalizacja usług w parterach budynków, nowe realizacje w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej, obowiązuje § 21 ust. 1 pkt 2 i 5 i § 22 ustaleń ogólnych,
<b>18 D</b>	ul. nowoprojektowana zakończona placem nawrotowym – dojazdowa, obowiązują ustalenia ogólne § 23

Obsługa komunikacyjna

<b>18 D</b>	ul. nowoprojektowana zakończona placem nawrotowym – dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, szerokość jezdni min. 5 m, linie zabudowy min. 8 m od krawędzi jezdni, obowiązują ustalenia ogólne § 23,
<b>1 L</b>	ul. Chutecka leżąca w ciągu drogi powiatowej nr 0717 L – lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni i chodnika wg stanu istniejącego, linie zabudowy do zachowania wg stanu istniejącego, obowiązują ustalenia ogólne § 23,

Teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (Chełm – Zamość) - obowiązują ustalenia ogólne § 11.

### § 11

1. Obejmuje się ochroną ilościową i jakościową zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (Chełm – Zamość) zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Na terenie projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 407 obejmującego teren całej gminy obowiązują ustalenia:
  - 1) zakazy:
    - a) lokalizowania wysypisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
    - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub do wód powierzchniowych,
    - c) lokalizowania nowych ferm z bezściółową hodowlą zwierząt,
    - d) lokalizowania magazynów substancji toksycznych, dużych magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym,
    - e) budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych.
  - 2) nakazy:
    - a) objęcie kanalizacją ściekową wszystkich zwodociągowanych wsi. W pierwszej kolejności sieć kanalizacyjna powinna być wykonana na obszarach najbardziej wrażliwych na zanieczyszczenia (OWO i ONO),
    - b) ustanowienie i właściwe zagospodarowanie stref ochronnych wokół wszystkich ujęć wód podziemnych na terenie zbiornika,



- c) likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,
- d) objęcie ferm hodowlanych obowiązkiem uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej wraz z nakazem wyeliminowania punktowego wylewania gnojowicy. Dopuszczalne jest nawożenie gnojowicą, ale wykonywane zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodnoprawne,
- e) podniesienie jakości wód powierzchniowych.

## § 21

Podstawową sieć osiedleńczą gminy stanowi zabudowa zagrodowa wykształcona głównie w oparciu o istniejącą sieć osadniczą i komunikacyjną. Zabudową uzupełniającą jest zabudowa jednorodzinna realizowana na działkach wydzielonych w enklawach zabudowy zagrodowej oraz w ośrodku gminnym Sawina oraz zabudowa wielorodzinna w Sawinie.

- 1) zabudowa zagrodowa oznaczona na rysunku planu symbolem – MR:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji; preferowane budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
  - b) zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo, skalą zabudowy oraz bryłą nawiązywało do lokalnych tradycji i regionalnych form zabudowy, stosowanie wysokich dachów z możliwością lokowania użytkowych poddaszy z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - c) zabudowa gospodarcza związana z prowadzoną działalnością rolniczą,
  - d) zaleca się tworzenie gospodarstw agroturystycznych,
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m,
  - g) dopuszcza się realizację zabudowy rekreacyjnej,
  - h) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej,
  - i) dopuszcza się realizację usług komercyjnych, usług nieuciążliwych, nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – z zachowaniem warunków technicznych,
  - j) zasady podziału na działki budowlane: ustala się powierzchnię działki budowlanej około 0,15–0,30ha, drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min.10 m,
  - k) istniejące zainwestowanie w dobrym stanie technicznym do zachowania,
  - l) zwarte tereny wydzielane pod usługi, zabudowę jednorodziną, zabudowę letniskową, nie mogą przekraczać powierzchni 0,5 ha dla gruntów od I do III klasy, oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy;
- 2) zabudowa jednorodzinna– wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa realizowana na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem – MN:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej: preferowana 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, dopuszczalna – 3 kondygnacje,
  - b) zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo skalą zabudowy oraz bryłą nawiązywało do lokalnych tradycji i regionalnych form zabudowy, stosowanie wysokich dachów z możliwością lokowania użytkowych poddaszy, z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - c) w miejscowości gminnej Sawin zabudowa jednorodzinna o charakterze małomiasteczkowym,
  - d) sukcesywne przekształcanie zabudowy zagrodowej na zabudowę jednorodziną,
  - e) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacyjnych w nawiązaniu do architektury zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojące, wbudowane i przybudowane, w zabudowie szeregowej dopuszcza się rodzaje garaży wbudowanych,
  - f) dopuszcza się realizację usług komercyjnych– nieuciążliwych nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze,
  - g) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m,
  - i) zasady podziału działki budowlanej: ustala się powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej ok.0,10 ha, zabudowy szeregowej ok. 0,05 ha, drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m, dla obsługi max. 5 działek dopuszcza się ciągi pieszo – jezdne o szer. min. 5 m;
- 3) zabudowa letniskowa oznaczona na rysunku planu symbolem – UTL:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji, preferowane budynki parterowe z użytkowym poddaszem,

- b) zachowanie regionalnego charakteru zabudowy tj. gabarytu obiektów, charakterem połączeń dachowych, użycia tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - c) dopuszcza się realizację usług komercyjnych, usług nieuciążliwych nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (obiekty hotelowo – gastronomiczne, pola biwakowe, kempingi, ośrodki sportów jeździeckich i wędkarskich, organizowanie turystyki kwalifikowanej pieszej, rowerowej),
  - d) zasady podziału na działki budowlane: ustala się powierzchnię działki budowlanej ok. 0,15 – 0,20 ha, zaleca się utrzymanie 80% powierzchni działki biologicznie czynnej, drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m, dla obsługi max 5 działek dopuszcza się ciągi pieszo – jezdne o szerokości min. 5 m;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu dla zabudowy – wg obowiązujących norm.

## § 22

1. Miejscem koncentracji usług jest ośrodek gminny, wspomagany siecią usług umieszczonych w ośrodkach wspomagających tj. Bukowa, Chutcze, Czuczycze, oraz usług podstawowych występujących w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy.
- 1) tereny usług publicznych:
    - a) podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi: kultury (UK), oświaty (UO), zdrowia i opieki społecznej (UZ), łączności (UŁ), sportu i rekreacji (US), obiekty administracji (A), obiekty sakralne (UK), usługi inne (UI),
    - b) dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
  - 2) tereny usług komercyjnych
    - a) podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, drobnej wytwórczości, turystyki, komunikacji, instytucje finansowe,
    - b) dozwolona jest lokalizacja usług publicznych i mieszkań, jak uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
    - c) na terenach oznaczonych symbolem UTL przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa letniskowa
  - 3) tereny usług z zielenią towarzyszącą:
    - a) podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty usług publicznych i komercyjnych z zielenią towarzyszącą, zajmującą ponad 60 % powierzchni działki,
    - b) dozwolona jest lokalizacja mieszkań, jako uzupełnienia przeznaczenia podstawowego.
2. Usługi nieuciążliwe – przedsięwzięcia, które nie podlegają postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w oparciu o przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska.
3. Dla terenów usług ustala się obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

## § 23

1. Zachowuje się istniejący układ komunikacyjny, który po modernizacji i rozbudowie zapewni połączenie komunikacyjne w regionie oraz poszczególnych jednostek osadniczych z ośrodkiem gminnym i powiatowym.
2. W centrum miejscowości zachowuje się historyczny układ ulic w istniejących liniach rozgraniczających.
3. Wyznacza się obszary tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod:
- 1) drogi o znaczeniu wojewódzkim – główne ruchu przyspieszonego o symbolu „GP”,- zbiorcze o symbolu „Z”,
  - 2) drogi o znaczeniu powiatowym – zbiorcze o symbolu „Z”, – lokalne o symbolu „L”,
  - 3) drogi o znaczeniu gminnym – lokalne o symbolu „L – dojazdowa o symbolu „D”.
4. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) przy projektowaniu i wykonywaniu dróg należy uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze oraz ograniczenie negatywnego wpływu dróg na przyrodę, krajobraz, grunty rolne i leśne w jej otoczeniu,
  - 2) wzdłuż nowobudowanych dróg wprowadza się konieczność nasadzenia zieleni izolacyjnej, jeżeli warunki miejscowe na to pozwalają, (co najmniej 10 % powierzchni powinno być przeznaczony pod zieleń),
  - 3) linie zabudowy uzależnione są od kategorii dróg,
  - 4) dopuszcza się możliwość zmniejszenia linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi w enklawach zwartej zabudowy, pod warunkiem zastosowania przez inwestora budynku środków technicznych zmniejszających uciążliwości wynikające z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz polskich normach,
  - 5) w przypadku lokalizacji nowych obiektów na działkach niezabudowanych, obowiązuje nawiązanie do linii zabudowy budynków w dobrym stanie technicznym zlokalizowanych na sąsiednich działkach przyjmując linię zabudowy budynku bardziej oddalonego od krawędzi jezdni,

- 6) dopuszcza się zmienne szerokości pasów drogowych oraz możliwość ich poszerzenia, niesymetrycznie do osi, dobór parametrów drogi należy określić w oparciu o szczegółową analizę kształtowania elementów przekroju poprzecznego drogi z uwzględnieniem obsługi terenów zabudowy, rzeźby terenu, potrzeb dotyczących lokalizacji w pasie drogowym sieci uzbrojenia technicznego
- 7) przy podziałach geodezyjnych drogi dojazdowe do pól oraz terenów budowlanych należy wyznaczać o szerokości w liniach rozgraniczających, co najmniej 10 m, w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo – jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5m,
- 8) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie dróg klasy GP oraz Z z innymi drogami należy zapewnić zgodnie z projektem budowlanym przebudowy tych skrzyżowań,
- 9) na skrzyżowaniach dróg klasy „Z” z drogami klasy „L” lub „D” należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniej niż 10 x 10 m a przy istniejącej zabudowie dopuszcza się ścięcia nie mniejsze niż 5 x 5 m, zaś na skrzyżowaniach drogi klasy „L” lub „D” z klasą „L” lub „D” powinny być stosowane narożne ścięcia nie mniejsze niż 5 x 5 m,
- 10) droga w zależności od potrzeb może być wyposażona w obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, do których zalicza się: zatoki postojowe, zatoki autobusowe, pętle autobusowe, place do zawracania, mijanki, przejścia dla pieszych,
- 11) tereny przeznaczone pod drogi powinny być wykorzystywane na cele rolnicze lub gospodarcze o tymczasowym charakterze do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
- 12) szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić nie mniej niż:
  - a) 1, 5 m, gdy jest jednokierunkowa,
  - b) 2, 0 m, gdy jest dwukierunkowa,
  - c) 2, 5 m, gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.

Niniejszy wypis i wyrys wydano dla Urzędu Gminy w Sawinie, ul. Chutecka 12, 22-107 Sawin na wniosek złożony dnia 18 września 2023 r. w celu wykonania dokumentacji na budowę przedszkola z częścią żłobkową.

Z up. Wójta  
*Suchań*  
mgr inż. Aleksandra Suchań  
podinspektor ds. gospodarki przestrzennej

**Załącznik: wyrys z mpzp**

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7  
ustawa z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2022 r. poz. 2142)

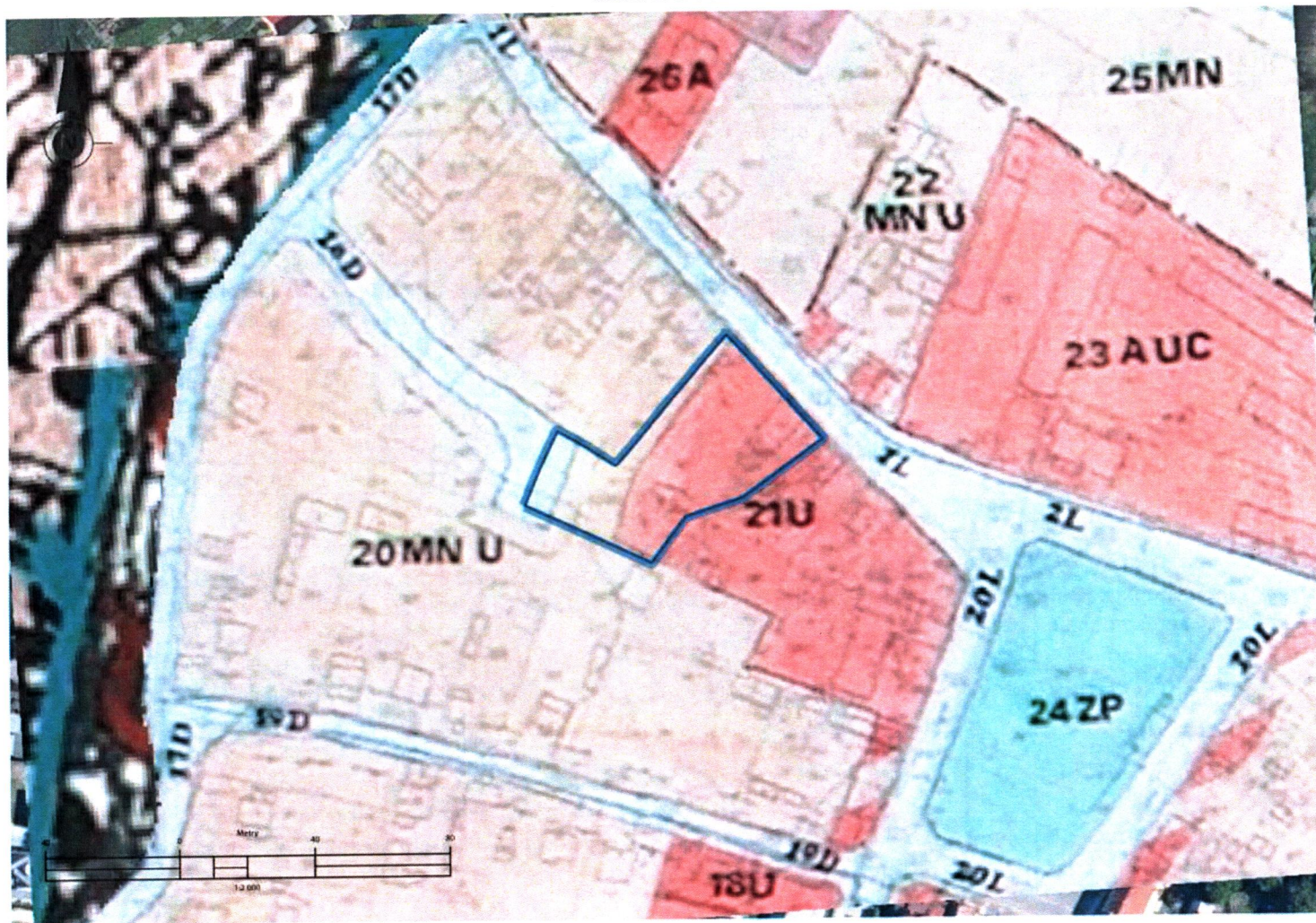


RBO.6727.51.2023

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Gminy Sawin uchwalonego uchwałą nr XVII/94/04 Rady Gminy Sawin z dnia 31 sierpnia 2004 roku (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 16 listopada 2004 roku nr 200 poz. 2677) obejmujący działkę nr 485 w miejscowości Sawin (obręb nr 0020).

Skala 1: 2 000



**URZĄD GMINY SAWIN**

22-107 Sawin, ul. Chutecka 12  
tel./fax 82 567 30 12  
NIP 563 10 55 473, REGON 000549051

Z up. Wójta

*Guehard*  
mgr inż. Aleksandra Suchań  
podinspektor ds. gospodarki przestrzennej



tel. (82) 567 30 12  
fax. (82) 545 97 14  
e-mail: ug@sawin.pl

NIP: 563-10-55-473  
REGON: 000549051