

**WÓJT GMINY SŁAWATYCZE**

---



**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
OSADY SŁAWATYCZE**

---

**MARZEC 2004**

**Uchwała Nr X/70/04**  
**Rady Gminy Sławatycze**  
**z dnia 16 marca 2004 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osady Sławatycze.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (z 2001r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568), art. 20 w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41) oraz uchwały Nr XXIII/161/02 Rady Gminy Sławatycze z dnia 27 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy - Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1**

Obejmuje się miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osadę Sławatycze w obrębie terenów już zainwestowanych oraz terenów wyznaczonych do zainwestowania w poprzednich edycjach planu, w obszarze określonym rysunkiem planu.

**§ 2**

1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, określają funkcje terenów oraz zasady i warunki ich zagospodarowania. Przedstawione zostały w następujących działach branżowych:
  - a/ mieszkalnictwo
  - b/ usługi
  - c/ przedsiębiorczość
  - d/ infrastruktura techniczna
  - e/ komunikacja
  - f/ dziedzictwo kulturowe.
2. Rysunek planu sporządzono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 – stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rysunek planu stanowi integralną całość z ustaleniami określonymi w treści uchwały.

### § 3 MIESZKALNICTWO

1. Wyznacza się w planie tereny budownictwa mieszkaniowego związanego z produkcją rolniczą jako tzw. zabudowę zagrodową, oznaczoną na rysunku symbolem **MR** oraz tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone symbolem **MN**.

#### 1/ **Tereny zabudowy zagrodowej – MR.**

Obowiązują następujące ustalenia:

- a/ tereny o podstawowej funkcji rolniczej, utrwalony siedliskowy charakter zabudowy;
- b/ dopuszcza się możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, obiektów użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych i rzemiosła produkcyjnego, które nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich nieruchomości;
- c/ wyklucza się możliwość realizacji obiektów inwentarskich, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### 2/ **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.**

Obowiązują następujące ustalenia:

- a/ tereny o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b/ wyklucza się realizacje obiektów inwentarskich;
- c/ dopuszcza się realizację obiektów użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych, które nie będą kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich nieruchomości;
- d/ wyklucza się możliwość realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a/ projektowane obiekty mieszkalne należy dostosować do istniejącej tradycyjnej skali zabudowy (max II kondygnacje, poziom posadowienia parteru max 0,6 m ppt.);
- b/ forma architektoniczna projektowanych obiektów mieszkalnych nawiązująca do tradycyjnych rozwiązań (dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci 30° – 45°, detal architektoniczny inspirowany architekturą ludową);
- c/ projektowane obiekty mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie można lokalizować w granicach działek, o ile nie spowodują one istotnego pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, za wyrażoną pisemną zgodą ich właścicieli.



## § 4 USŁUGI, ZIELEŃ PUBLICZNA

### 1. Usługi publiczne.

Sławatycze, pełniąc rolę ośrodka gminnego, koncentrują sieć usług publicznych o charakterze podstawowym. Niniejszy plan wyznacza tereny już zagospodarowane, których funkcją podstawową są usługi o charakterze publicznym. Oznaczono je następującymi symbolami:

#### **UA – usługi administracji i bankowości**

- 1UA – Urząd Gminy
- 2UA – Bank Spółdzielczy

#### **UO – usługi oświaty i kultury**

- 1UO – Szkoła Podstawowa
- 2UO – Gimnazjum Publiczne
- 3UO – Przedszkole Gminne
- 4UO – Sławatycki Ośrodek Kultury
- 5UO – Gminna Biblioteka Publiczna

#### **UK/ZC – obiekty kultu religijnego**

- 1UK – kościół rzym. – katolicki
- 2UK – cerkiew prawosławna
- 1ZC – cmentarz katolicki (czynny)
- 2ZC – cmentarz prawosławny (czynny)

#### **UZ – usługi zdrowia**

- UZ – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej

#### **UI – usługi bezpieczeństwa publicznego**

- 1UI – Rewir Dzielnicowych
- 2UI – Jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej
- 3UI – Funkcje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa
- 4UI – Posterunek Energetyczny

#### **US – usługi sportu**

- US – stadion sportowy

Obowiązują następujące ustalenia:

- a/ adaptuje się wszystkie istniejące obiekty;
- b/ dopuszcza się możliwość rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania z warunkiem zachowania max III kondygnacji;
- c/ zaleca się modernizację elewacji obiektów (zastąpienie stropodachów dachami spadzistymi);
- d/ dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących i urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym – dla obszaru oznaczonego symbolem 3UI – wieży do łączności radiowej;
- e/ nowe zagospodarowanie działek powinno uwzględniać odpowiednią ilość miejsc parkingowych oraz zieleni ozdobną.

## 2. Usługi komercyjne.

Usługi komercyjne (handel, gastronomia, rzemiosło, obiekty użyteczności publicznej itp.) w miarę potrzeby mogą być realizowane w obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej. Plan wyznacza tereny koncentracji usług komercyjnych, zlokalizowanych w centrum Sławatycz.

### 1/ 1U – teren koncentracji usług komercyjnych /zachodnia pierzeja Rynku/

Obowiązują następujące ustalenia:

- a/ obowiązuje linia zabudowy od strony pierzei Rynku w granicy nieruchomości (zach. pierzeja Rynku);
- b/ dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki lub w zbliżeniu do 1,5 m;
- c/ parter w całości przeznaczony na cele usługowe;
- d/ kondygnacja wyższa – dopuszcza się funkcje uzupełniające – (mieszkaniową, biurową);
- e/ skala i forma architektury nawiązująca do małomiasteczkowej zabudowy „rynkowej”:
  - max II kondygnacje z użytkowym poddaszem,
  - poziom posadowienia parteru max 0,4 m,
  - dachy spadziste, symetryczne nachylenie połaci 35° – 45°,
  - zaleca się stosowanie podcieni i wykuszy.

### 2/ 2U – teren koncentracji usług komercyjnych /wschodnia pierzeja Rynku/

- a/ adaptuje się wszystkie istniejące obiekty;
- b/ dopuszcza się możliwość rozbudowy z warunkiem zachowania max II kondygnacji oraz istniejącej linii zabudowy;
- c/ dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.

## 3. Zieleń publiczna

### ZP – zieleń urządzona

1ZP – skwer publiczny

adaptacja istniejących układów kompozycyjnych (zieleni wysoka i niska, pomnik, ciągi piesze);

2ZP – skwer publiczny /teren rekreacyjny/

obowiązuje zachowanie widoku na zachodnią pierzeję Rynku, udział zieleni niskiej, ozdobnej, wprowadzenie obiektów małej architektury; utwardzone place, ciągi piesze;

3ZP – zieleń izolacyjna – teren częściowo utwardzony – ciągi

pieszo-jezdne, udział zieleni niskiej i wysokiej; obiekty małej architektury.

### RZ – zieleń nieurzadzona

Otwarte tereny zielone, stanowiące otulinę cmentarzy i cieków wodnych, tereny zalewowe – pełnią funkcje lokalnych korytarzy



ekologicznych. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem szczególnych przypadków, polegających na modernizacji lub rozbudowie istniejących obiektów.

## § 5

### PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ

1. Wyznacza się w planie miejscowym tereny rozwoju przedsiębiorczości, na rysunku oznaczone symbolem **PR**. Są to tereny częściowo zainwestowane, położone w zachodniej części Sławatycz (dawne bazy SKR, Gminnej Spółdzielni „SCh”) oraz tereny wyznaczone na cele inwestycyjne we wcześniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Obowiązują następujące ustalenia:
  - a/ podstawowym przeznaczeniem terenów rozwoju przedsiębiorczości jest realizacja budownictwa usługowo-produkcyjnego w celu aktywizacji lokalnego biznesu o różnorodnym profilu działania;
  - b/ możliwość adaptacji istniejących obiektów budowlanych, wskazana modernizacja obiektów oraz rewitalizacja terenów zdegradowanych.
  - c/ dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przy ograniczeniu zasięgu negatywnego oddziaływania do granic własnej nieruchomości.
  - d/ dopuszcza się realizację budownictwa mieszkaniowego o ile będzie ono związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym wielkość części mieszkalnej powinna stanowić nie więcej niż 40% całości przedsięwzięcia inwestycyjnego.
  - e/ dopuszcza się realizację obiektów użyteczności publicznej.
  - f/ zabrania się dokonywania parcelacji działek wyłącznie na potrzeby budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.
  - g/ w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić następujące warunki:
    - zachować min. 30% powierzchni ekologicznie czynnej,
    - zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych,
    - wprowadzić zieleń izolacyjną.

## § 6

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego (adaptacja istniejącej sieci, możliwość rozbudowy).
2. Odprowadzenie ścieków – zbiorcza komunalna kanalizacja sanitarna z punktem zlewnym i przepompownią ścieków.
  - adaptacja istniejącej sieci, planowana rozbudowa kolektora głównego;
  - do czasu objęcia kanalizacją całej osady dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków.

3. Energetyka – sieć energetyczna SN i NN, będąca w zarządzie Zakładu Energetycznego „LUBZEL”
  - możliwość indywidualnych włączeń i zwiększenia poboru mocy na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - planowana modernizacja istniejącej sieci (wskazana wymiana części napowietrznych linii na linie kablowe doziemne).
4. Telekomunikacja – sieć telekomunikacyjna przewodowa, będąca w zarządzie TP S.A.
  - pełna dostępność łączności dla nowych abonentów;
  - możliwość rozbudowy istniejącej sieci.

## § 7

### KOMUNIKACJA

1. Osią układu komunikacyjnego osady Sławatycze jest droga wojewódzka Nr 816 przebiegająca w kierunku pn. – płd. (ul. Włodawska, ul. Rynek, ul. Kodeńska), droga powiatowa Nr 176 (ul. Kraszewskiego), sieć dróg publicznych gminnych oraz dróg wewnętrznych (ciągów pieszo – jezdnych).
2. W zakresie układu komunikacyjnego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1KW/L** – ul. Kodeńska (w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 816)
    - adaptacja zagospodarowania w istniejącym pasie drogowym, modernizacja jezdni i chodników;
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
    - szerokość jezdni – min. 6 m;
    - obustronne chodniki szer. min. 1,5 – 2 m;
    - linia zabudowy – min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
  - 2KW/L** – ul. Rynek (w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 816)
    - adaptacja zagospodarowania w istniejącym pasie drogowym, modernizacja jezdni i chodników;
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
    - szerokość jezdni – min. 6 m;
    - obustronne chodniki szer. min. 2 m;
    - jednostronna zatoka postojowa;
    - linia zabudowy – w nawiązaniu do utrwalonej linii zabudowy.
  - 3KW/L** – ul. Włodawska (w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 816)
    - adaptacja zagospodarowania w istniejącym pasie drogowym, modernizacja jezdni i chodników;
    - klasa techniczna „L” (ulica lokalna)
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m;
    - szerokość jezdni – min. 6 m;
    - obustronne chodniki szer. min. 1,5 – 2 m;
    - linia zabudowy – min. 9 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.



- 4KP/L** – ul. Kraszewskiego (w ciągu drogi powiatowej Nr 0051)
- adaptacja zagospodarowania w istniejącym pasie drogowym, modernizacja jezdni i chodników;
  - klasa techniczna „L” (ulica lokalna)
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 18 m;
  - szerokość jezdni – min. 6 m;
  - obustronne chodniki szer. min. 1,5 – 2 m;
  - jednostronna zatoka postojowa;
  - linia zabudowy – min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
- 5KG/D** – ulice gminne dojazdowe  
(ul. Długa, ul. Wyzwolenia, ul. Pocztowa, ul. Mickiewicza, ul. Rynek, ul. Kilińskiego, ul. Polna, ul. Wisznicka i ul. Leśna)
- modernizacja dróg do uzyskania parametrów ulic dojazdowych;
  - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m;
  - szerokość jezdni – min. 5 m;
  - obustronne chodniki szer. min. 1,5 m;
  - linia zabudowy – min. 6 m od linii rozgraniczającej.
- 6KG/X** – ciągi pieszo – jezdne (ul. Kilińskiego, ul. Świerkowa, ul. Długa, ul. Pocztowa)
- adaptacja istniejących ciągów komunikacyjnych,
  - planowana modernizacja w zakresie uzyskania następujących parametrów:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 7 m;
  - szerokość utwardzonego przejazdu – min. 5 m;
  - linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, właściwy zarząd drogi może wyrazić zgodę, na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż określona w ust. 2.
4. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą właściwego zarządcy drogi.
5. Do czasu modernizacji dróg do parametrów określonych w planie dopuszcza się, za zgodą właściwego zarządcy drogi, realizację nowych ogrodzeń w istniejącej utrwalonej linii, jako urządzeń tymczasowych. Ogrodzenia nie powinny ograniczać widoczności, ani przepustowości istniejącego ciągu komunikacyjnego.
6. Obsługa komunikacji – **KS**  
Przystanek autobusowy PKS.



Adaptacja istniejącego zagospodarowania (plac manewrowy, wiata przystanku). Planowana modernizacja lub budowa nowych obiektów oraz urządzeń związanych z obsługą komunikacji.

Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się realizację usług komercyjnych.

## § 8

### DZIEDZICTWO KULTUROWE

1. Na terenie osady Sławatycze znajdują się dwa obiekty sakralne objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków:
  - a/ kościół rzym. – kat. p.w. Matki Bożej Różańcowej – **1UK**
  - b/ cerkiew prawosławna p.w. Opieki Matki Bożej – **2UK**
2. Wymienione w ust.1 obiekty obejmuje się „**strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej**”. Obowiązują następujące ustalenia:
  - a/ zakaz dokonywania zmian wyglądu obiektu zabytkowego oraz jego wnętrza;
  - b/ zachowanie istniejącego układu kompozycyjnego (linia ogrodzeń, ciągi piesze);
  - c/ zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych;
  - d/ zachowanie istniejącego drzewostanu;
  - e/ możliwość realizacji urządzeń i obiektów terenowych związanych z funkcją sakralną.
3. Wszelkie roboty budowlane prowadzone w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykonywane mogą być w oparciu o ważne pozwolenie na budowę i uzgodnioną z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentację. Roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę muszą być prowadzone zgodnie z wytycznymi zawartymi w zezwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.  
Inne prace porządkowe jak konieczna wycinka drzew wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje się otuliną zwaną „**strefą ochrony ekspozycji**”. Celem ochrony jest zachowanie widoków z głównych ciągów komunikacyjnych oraz ładu architektonicznego w najbliższym otoczeniu obiektu zabytkowego.
5. W strefie ochrony ekspozycji obowiązują następujące ustalenia:
  - a/ zakaz wprowadzania nasadzeń wysokiej roślinności mogących przesłaniać obiekt zabytkowy;
  - b/ zakaz realizacji obiektów lub urządzeń (np. dużych reklam), ograniczających wgląd na obiekty zabytkowe;

c/ zachowanie właściwej skali i formy architektonicznej sąsiedniej zabudowy (wyeliminowanie inwestycji mogących trwale oszpecić otoczenie obiektu zabytkowego);

6. Realizacja inwestycji, z wyjątkiem inwestycji sieciowych, na terenie objętym ochroną ekspozycji wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Plan miejscowy wyznacza „strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej”, która obejmuje dobra kultury niewpisane do rejestru zabytków, mające jednak istotne znaczenie dla ochrony dziedzictwa kulturowego. Należą do nich:

**a/ Cmentarze – ZC**

- cmentarz katolicki (czynny) – 1ZC
- cmentarz prawosławny (czynny) – 2ZC
- cmentarz żydowski (nieczynny) – 3ZC
- cmentarz (nieczynny) – 4ZC

Ochroną obejmuje się układ kompozycyjny, zabytkowe nagrobki oraz istniejący starodrzew. Prowadzenie prac porządkowych, w tym konieczna wycinka drzew, wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**b/ Układ urbanistyczny – centrum osady Sławatycze**

Ochroną obejmuje się układ komunikacyjny z istniejącymi parametrami dróg, istniejącą linią zabudowy. Wskazana modernizacja wnętrza Rynku oraz wprowadzenie zachodniej zwartej pierzei zamykającej przestrzeń placu. Skala i forma tej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4 ust. 2. Obszar objęty ochroną przedstawia rysunek planu.

**c/ Architektura ludowa**

Ochroną obejmuje się zewnętrzny wygląd obiektu. Dopuszcza się modernizację elewacji z użyciem naturalnych materiałów wykończeniowych. Modernizacja elewacji wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekty objęte ochroną przedstawia rysunek planu.

8. Wszelka działalność inwestycyjna, wymagająca uzyskania pozwolenia na budowę, realizowana na obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9. Plan miejscowy wyznacza „strefę ochrony archeologicznej”.

Obejmuje się ochroną archeologiczną obszar udokumentowanych stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem. Wszelkie prace ziemne prowadzone w tej strefie muszą mieć zgodę Wojewódzkiego



Konserwatora Zabytków. Poprzedzone powinny być badaniami wykopaliskowymi lub prowadzone jednocześnie z nadzorem archeologicznym.

### § 9

Wyznaczone w planie tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### § 10

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, łącznie z prognozą oddziaływania na środowisko, przechowywany jest w Urzędzie Gminy Sławatycze, który jest zobowiązany do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

### § 11

Traci moc uchwała Nr XX/113/97 Rady Gminy Sławatycze z dnia 24 marca 1997 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Centrum”.

### § 12


Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Sławatycze.

### § 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

### § 14

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

  
**Przewodniczący  
Rady Gminy**  
*Józef Chomiczewski*