

UCHWAŁA NR XLII/240/2017
RADY GMINY SITNO
z dnia 21 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sitno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), działając w zgodzie z uchwałą Nr XXIX/157/2016 Rady Gminy Sitno z dnia 02 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, Rada Gminy Sitno uchwala, co następuje:

I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, przyjętego uchwałą Nr XVII/85/99 Rady Gminy w Sitnie z dnia 28 grudnia 1999 r. z późn. zm. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, uchwalonego uchwałą nr XLV/215/2002 Rady Gminy Sitno z dnia 24 września 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 129, poz. 2719 z dnia 30 października 2002 r. – zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu dotyczy korekty zapisów odnośnie § 10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1, § 12, § 13 oraz §14 ust. 2 w/w planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno – załącznik Nr 1.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 2

W obowiązujących ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, uchwalonego uchwałą Nr XLV/215/02 Rady Gminy Sitno z dnia 24 września 2002 r., wprowadza się następujące zmiany:

1. § 10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 otrzymują brzmienie:

1. Zachowuje się strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

1) Obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego na terenie Gminy Sitno:

Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Nr rejestru zabytków
Zabytki wpisane do rejestru „A” zabytków nieruchomych			
1.	Horyszów Polski	- d. cerkiew prawosławna, ob. kościół rzymskokat. paraf. pw. Podwyższenia Krzyża Świętego, cmentarz cerkiewny z ogrodzeniem i drzewostanem	A/1598
2.	Horyszów Polski (obręb: Nowa Kol. Horyszów Polski)	- cmentarz grzebalny wraz z nagrobkami i drzewostanem	A/1553
3.	Jarosławiec	- rządcówka i park krajobrazowy	A/1456
4.	Sitno	- zespół pałacowo-parkowy: pałac, spichlerz, dwa budynki gospodarcze, park wraz ze stawem	A/1321
5.	Sitno	- cmentarz wojenny z I wojny świat.	A/1584
6.	Sitno	- cmentarz wojenny z I wojny świat.	A/1583
7.	Stanisławka	- cmentarz wojenny z I wojny świat.	A/1548
Zabytki wpisane do rejestru „C” zabytków archeologicznych			
8.	Kolonia Sitno	- stanowisko archeologiczne nr 4 (kurhan)	C/147
9.	Rozdoły i Kolonia Sitno	- cmentarzisko kurhanowe (stanowisko archeologiczne nr 2)	C/146

2. Zachowuje się strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej.

1) Obiekty objęte pośrednią ochroną konserwatorską, wpisane do gminnej ewidencji zabytków na terenie Gminy Sitno:

Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu
1.	Boży Dar	kapliczka, XX w.
2.	Cześniki	cmentarz grzebalny (najpierw unicki, następnie prawosławny, obecnie rzymskokat.), I poł. XIX w.
3.	Cześniki	kościół parafialny rzymskokat. pw. św. Michała Archaniola (d. cerkiew parafialna prawosławna), ok. 1870 r.
4.	Cześniki	cmentarz przykościelny z drzewostanem, XVIII/XIX w.
5.	Cześniki	Krzyż, I poł. XIX w.
6.	Cześniki Dolne Kolonia	figura św. Jana Nepomucena, 1949 r.
7.	Cześniki Kolonia	park w dawnym zespole dworskim, XVIII/XIX w.
8.	Cześniki Kolonia	kaplica grobowa Sierakowskich w dawnym zespole dworskim, 1904 r.
9.	Czołki	krzyż, ok. poł. XX w.
10.	Czołki	kapliczka na krzyżu przy mogile, XX w.
11.	Horyszów-Nowa Kolonia	kapliczka, XX w.
12.	Horyszów-Stara Kolonia	kapliczka, 1870 r.
13.	Horyszów-Stara Kolonia	kapliczka, 1907 r.
14.	Horyszów Polski	cmentarz grzebalny, ok. 1856 r.

15.	<i>Horyszów Polski</i>	<i>pomnik nagrobny, 1828 r.</i>
16.	<i>Horyszów Polski</i>	<i>park podworski, XIX w.</i>
17.	<i>Janówka</i>	<i>krzyż, I poł. XX w.</i>
18.	<i>Jarosławiec</i>	<i>kapliczka, 1908 r.</i>
19.	<i>Jarosławiec</i>	<i>kapliczka, 1905 r.</i>
20.	<i>Jarosławiec</i>	<i>młyn, pocz. XX w.</i>
21.	<i>Jarosławiec</i>	<i>młyn, XX w.</i>
22.	<i>Kolonia Cześniki Górne</i>	<i>krzyż, 1948 r.</i>
23.	<i>Kolonia Kornelówka</i>	<i>krzyż, XX w.</i>
24.	<i>Kolonia Sitno</i>	<i>kapliczka, 1949 r., odnowiona 2001 r.</i>
25.	<i>Kolonia Sitno</i>	<i>krzyż, XX w.</i>
26.	<i>Rozdół</i>	<i>figura św. Jana Nepomucena, 1939 r.</i>
27.	<i>Sitno</i>	<i>cmentarz unicki, następnie prawosławny, I poł. XIX w.</i>
28.	<i>Sitno</i>	<i>kapliczka, I poł. XIX w.</i>
29.	<i>Sitno</i>	<i>młyn, 1914 r.</i>
30.	<i>Stabrow</i>	<i>krzyż, pocz. XX w.</i>
31.	<i>Stabrow</i>	<i>krzyż, XX w.</i>
32.	<i>Stanisławka</i>	<i>kaplica pw. św. Stanisława Biskupa Męczennika, 1948 r.</i>
33.	<i>Stanisławka</i>	<i>krzyż, 1905 r.</i>

2. W § 10 po ust. 2 dodaje się ust. 2a, który otrzymuje brzmienie:

2a. W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków Gminy Sitno obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

3. § 12 otrzymuje brzmienie:

1. W zasadzie kształtowania ładu przestrzennego dla terenów mieszkaniowych ustala się:

1) Zasady lokalizowania ogrodzeń:

- a) Możliwość sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ustalonych w planie zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- b) Dopuszcza się zachowanie i modernizację ogrodzeń istniejących.

2) Ustalenia dotyczące nośników reklamowych:

- a) Poprzez nośnik reklamowy należy rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, taką jak: billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo-reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element gminnego lub parafialnego systemu informacji przestrzennej, a także znak drogowy.
- b) Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 7 m² na jeden nośnik reklamowy pod warunkiem, że nie będą one powodować uciążliwości dla otoczenia.
- c) Zakazuje się podświetlania nośników reklamowych w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących poruszających się po drogach publicznych.

3) Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. W granicach planu nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: MR, MRL, MNn, MN.

- 1) Warunki adaptacji dla budynków istniejących:
 - a) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wraz z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy budynków i lokalizacji nowych obiektów zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.
- 2) Zaleca się wprowadzenie zieleni urządzonej wysokiej i niskiej wielosezonowej.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ogranicza się.
 - b) Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; dla terenów oznaczonych symbolem MN – 0,7.
 - c) Do zabudowy przeznaczają się do 40% dla terenów oznaczonych symbolem MR, MRL i MNn, a dla terenów oznaczonych symbolem MN do 50% powierzchni działki; obowiązek zachowania, co najmniej 40% dla terenów oznaczonych symbolem MR, MRL i MNn, a dla terenów oznaczonych symbolem MN do 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - d) Warunki realizacji:
 - wysokość budynków mieszkalnych – do 10,0 m, dla terenów oznaczonych symbolem MN wysokość budynków mieszkalnych – do 15,0 m,
 - dachy budynków mieszkalnych o różnej geometrii i kątach nachylenia połaci dachowych – do 55°,
 - wysokość pozostałych obiektów towarzyszących – do 9,0 m,
 - dachy budynków towarzyszących o różnej geometrii i kątach nachylenia połaci dachowych – do 45°,
 - możliwość adaptacji budynku gospodarczego na funkcje mieszkalne.
4. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.
5. Do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu.
6. Minimalna liczba miejsc parkingowych: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny istniejącej zabudowy oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej plus min. 1 miejsce postojowe.
7. Ustala się następujące zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:
 - 1) Obowiązek wykonywania podziałów działek zapewniających nowo wydzielanym działkom dostęp do dróg.
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki mieszkaniowej jednorodzinnej: 500 m².
 - 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zagrodowej: 2000 m².
 - 4) Minimalna szerokość frontu działki – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - a) 16,0 m dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej;
 - c) 10,0 m dla zabudowy szeregowej.
 - 5) Minimalna szerokość działki – zabudowa zagrodowa: 25,0 m.
 - 6) Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych w celu:
 - a) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) regulacji istniejących granic działek;
 - c) powiększenia działek sąsiednich.
8. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania, jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.
9. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. § 13 otrzymuje brzmienie:

1. W zasadzie kształtowania ładu przestrzennego dla terenów usług publicznych i komercyjnych ustala się:

1) Zasady lokalizowania ogrodzeń:

- a) Możliwość sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ustalonych w planie zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- b) Dopuszcza się zachowanie i modernizację ogrodzeń istniejących.

2) Ustalenia dotyczące nośników reklamowych:

- a) Poprzez nośnik reklamowy należy rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, taką jak: billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo-reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element gminnego lub parafialnego systemu informacji przestrzennej, a także znak drogowy.
- b) Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 7 m² na jeden nośnik reklamowy pod warunkiem, że nie będą one powodować uciążliwości dla otoczenia.
- c) Zakazuje się podświetlania nośników reklamowych w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących poruszających się po drogach publicznych.

3) Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

4) Zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów utrudniających ruch pieszych i pojazdów.

5) Na obszarach planu przeznaczonych pod tereny usług należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych i/lub osób starszych.

2. W granicach planu nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

3. Ustalenia dla terenów usług publicznych i komercyjnych.

1) Do zabudowy przeznaczona jest do 70% powierzchni działki.

2) Obowiązek zachowania, co najmniej 10% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.

3) Wskaźnik minimalny intensywności zabudowy – 0,1.

4) Wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy – 1,0.

5) Zaleca się wprowadzenie zieleni urządzonej wysokiej i niskiej wielosezonowej.

6) Dopuszcza się wzbogacenie funkcji usługowej o funkcję mieszkalną pod warunkiem nienaruszenia podstawowej funkcji terenu i obiektu.

7) Warunki adaptacji dla budynków istniejących:

- a) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wraz z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy budynków i lokalizacji nowych obiektów zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.

8) Warunki realizacji nowej zabudowy:

a) Ograniczenia wysokości:

- wysokość budynków – do 15,0 m,
- ograniczenia nie dotyczą obiektów sakralnych, wysokość ustalana indywidualnie.

b) Dachy budynków różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych – do 55°.

c) Maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – do 9,0 m.

d) Dachy budynków towarzyszących różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych – do 35°.

4. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem obiektów związanych z procesem

budowlanym.

5. Do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu.
6. Minimalna liczba miejsc parkingowych: minimum 5 mp na 100 m² powierzchni użytkowej usług lub minimum 3 mp na 20 zatrudnionych w obiektach związanych z rzemiosłem lub drobną wytwórczością.
7. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania, jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.
8. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. W § 14 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- 1) Do zabudowy przeznaczają się do 80% powierzchni działki.

6. W § 14 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- 2) Obowiązek zachowania, co najmniej 10% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.

7. W § 14 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- 3) Minimalna liczba miejsc parkingowych: minimum 5 mp na 100 m² powierzchni użytkowej usług lub minimum 3 mp na 20 zatrudnionych w obiektach związanych z produkcją.

8. W § 14 ust. 2 po pkt 3 dodaje się punkt 3a o brzmieniu:

- 3a) Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

9. W § 14 ust. 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

- 6) Wysokość obiektów – do 15,0 m.

10. W § 14 ust. 2 po pkt 6 dodaje się punkt 6a, 6b, 6c, 6d o brzmieniu:

- 6a) Dachy obiektów różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych – do 55°.
- 6b) Maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – do 9,0 m.
- 6c) Dachy budynków towarzyszących różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych – do 35°.
- 6d) Pokrycie dachu według wskazań technicznych i technologicznych.

11. W § 14 ust. 2 po pkt 7 po przecinku dodaje się:

oraz możliwość dopuszczenia funkcji dodatkowych – mieszkalnych, usługowych.

12. W § 14 ust. 2 po pkt 7 dodaje się punkt 7a, o brzmieniu:

- 7a) Po wprowadzeniu funkcji usług, należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitno.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Krzysztof Klikicki