

UCHWAŁA Nr XIX/120/2012

RADY GMINY SITNO

z dnia 29 marca 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i uchwał Rady Gminy Sitno Nr: XXI/130/08 z dnia 12 czerwca 2008 r., Nr XXIII/139/08 z dnia 28 sierpnia 2008 r. oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno”, przyjętego uchwałą Nr XVII/85/99 Rady Gminy Sitno z dnia 28 grudnia 1999 r. **Rada Gminy** uchwala co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/215/2002 Rady Gminy Sitno z dnia 24 września 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 129, poz. 2719 z dnia 30 października 2002 r.)
2. Zmiany miejscowego planu stanowią:
 - 1) ustalenia – będące treścią niniejszej uchwały,
 - 2) rysunki planu w skali 1 : 1 000 stanowiące załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 3) ustalenia zmiany planu oraz rysunki planu w zakresie regulowanym niniejszą uchwałą stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wraz z zasadami ich finansowania – załącznik Nr 3.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik Nr 4.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów,
 - 2) podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego i określenia sposobu zagospodarowania umożliwiającego kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ochronę środowiska,
 - 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,
 - 4) ustalenie zasad obsługi i zaopatrzenia w media infrastruktury.

2. Ustalenia dla niniejszych zmian planu uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju. Nie naruszają walorów przyrodniczych i krajobrazowych stanowiących elementy systemu obszarów chronionych.

3. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z funkcjami ustalonymi planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 3

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i wartości kulturowych:

1. W zakresie ochrony przyrody, kształtowania środowiska, krajobrazu kulturowego i wartości kulturowych ustala się:

1) obowiązek ustanowienia strefy ochronnej terenów podmiejskich – ochrony mikroklimatu i kształtowania tzw. „zielonego pierścienia” wokół miasta Zamościa, poprzez wprowadzenie zieleni w obszarach funkcyjnych (Stabrow, Czołki),

2) ochronę planistyczną Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej,

3) obowiązek eliminowania negatywnych oddziaływań obszarów funkcyjnych położonych w projektowanym Grabowiecko – Strzeleckim Obszarze Chronionego Krajobrazu (działki od nr 29/6 do nr 71/5 w miejscowości Czołki)

4) obowiązek zagospodarowania terenu nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny,

5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego i zabudowy zagrodowej. W przypadku przekroczenia wskaźników poziomu hałasu komunikacyjnego, określonych w przepisach szczególnych, dla w/w terenów dopuszcza się wznoszenie budynków pod warunkiem skutecznego zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach.

6) obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej na granicy funkcji terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Czołki,

7) obowiązek ochrony przypadkowo odkrytych zabytków i obiektów archeologicznych, a w przypadku ich odkrycia podczas robót ziemnych należy prace wstrzymać i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Kontynuacja prac możliwa będzie pod nadzorem archeologicznym. W obszarach objętych zmianami nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§ 4

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i nowo realizowanej oraz zabudowy zagrodowej:

1. Zachowanie istniejącej zabudowy wraz z możliwością nadbudowy budynków, rozbudowy, przebudowy i lokalizacji nowych obiektów zgodnych z funkcją terenu.

2. Dopuszczenie możliwości wzbogacenia funkcji podstawowej – mieszkalnictwo o funkcje uzupełniające - usługi związane z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności, nie powodujące przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza granice terenu będącego w dyspozycji prawnej użytkownika.

3. Dopuszczenie w przypadkach uzasadnionych realizacji obiektów budowlanych przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki z zachowaniem określonych, w warunkach technicznych, wymogów przeciwpożarowych.

4. Dla nowych podziałów zabudowy zagrodowej ustala się minimalną wielkość działki 2000 m², przy minimalnej szerokości jej frontu 25,00 m.

5. Wymogi dla budynku mieszkalnego:

1) projektowana zabudowa nie przekraczająca dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga zalecana jako poddasze użytkowe, wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy do 11,00 m, połacie dachowe dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych,

2) wymagane dostosowanie skali i gabarytów budynków nawiązujących do budownictwa regionalnego, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych – kamień, drewno, ceramika, cegła.

6. Wymogi dla budynku gospodarczego:

1) maksymalna wysokość budynku gospodarczego – jedna kondygnacja, przy czym w zabudowie zagrodowej wysokość budynku gospodarczego do 10,00 m,

2) dach o nachyleniu połaci min. 25°, pokryty materiałem posiadającym atest,

3) parametry dotyczące wysokości obiektu i nachylenia połaci dachu nie dotyczą budynków specjalistycznych (produkcyjne, składowe).

7. Powierzchnia zabudowy działki:

1) dla budownictwa jednorodzinnego – do 30% powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%,

2) dla budownictwa zagrodowego – do 40% powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

8. Dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwej eksploatacji linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV ustala się strefę wzdłuż linii o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii) wolną od zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 2,00 m. Przystosować istniejące linie elektroenergetyczne do nowych warunków pracy zgodnych z PN-E-05100-1 poprzez wykonanie stosownego obostrzenia, uziemienia i t.p.

Ustalenia szczegółowe

§ 5

Dla terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu w skali 1:1 000 ustala się:

1 - 4 RM teren zabudowy zagrodowej – w granicach całości lub części działek od nr 29/6 do nr 71/5 położonych po północnej stronie drogi powiatowej KP 3244 L i od nr 78/3 do nr 85 położonych po południowej stronie drogi w miejscowości Czołki – załącznik nr 1

a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,

b) zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami szczegółowymi,

c) obsługa komunikacyjna terenu:

01 KS – droga powiatowa KD KP 3244 L, szerokość w liniach rozgraniczających – 20,00 m, szerokość pasa jezdni – 6,00 m, linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 25,00 m od krawędzi jezdni, dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,00 m

02 KD KG – droga gminna nr 110950 L, szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m, szerokość pasa jezdni – 5,00 m, linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 10,00 m od krawędzi jezdni, dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,00 m

03, 04 KDW – drogi wewnętrzne /ciągi pieszo – jezdne/ o szerokości - 3,00 m

05, 06 KDW – drogi wewnętrzne /ciągi pieszo – jezdne/ o szerokości – 4,00 m

Linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – 10,00 m.

d) zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- w wodę - z indywidualnych ujęć (studni), docelowo z wodociągu wiejskiego,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - lokalne do szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie działki,
- odpady stałe komunalne po wstępnej segregacji gromadzone w kontenerach i wywożone na wysypisko odpadów,
- elektroenergetyka, gaz, telekomunikacja wg warunków zarządców sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne, alternatywnie na paliwo stałe, płynne i gazowe.

1MN, 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w obrębie działek nr 695/1, 695/2 i 816 położonych w miejscowości Stabród – załącznik nr 2

a) zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami szczegółowymi,

b) obsługa komunikacyjna terenu:

01 KS – droga krajowa KK Nr 74 klasy GP – szerokość w liniach rozgraniczających – 30,00 m, szerokość pasa jezdni – 7,00 m, linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 50,00 m od

krawędzi jezdni drogi krajowej. Obsługa komunikacyjna działek poprzez drogę serwisową zrealizowaną wzdłuż drogi krajowej z wydzielonych działek mieszkalnictwa.

c) zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- w wodę - z indywidualnych ujęć (studni), docelowo z wodociągu wiejskiego,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - lokalne do szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe z rozsąceniem w obrębie działki,
- odpady stałe komunalne po wstępnej segregacji gromadzone w kontenerach i wywożone na wysypisko odpadów,
- elektroenergetyka, gaz, telekomunikacja, wg warunków zarządców sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne, alternatywnie na paliwo stałe, płynne i gazowe.

ZN, W – teren zieleni nieurządzonej, rów melioracyjny – zachowanie.

Postanowienia końcowe

§ 6

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianami planu w wysokości:

- dla terenów mieszkaniowych 15 %

§ 7

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno w skali 1 : 10 000 przyjętego uchwałą Nr XLV/215/2002 Rady Gminy Sitno z dnia 24 września 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 129, poz. 2719 z dnia 30 października 2002 r.) w obszarach wskazanych na rysunkach planu, objętych zmianami planu.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitno

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Edward Tukiendorf