UCHWAŁA NR XI/73/2025
RADY GMINY SITNO

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz uchwały Rady Gminy Sitno Nr V/25/2024 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Sitno projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sitno Nr XVII/85/99 z dnia 28 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIX/235/2009 z dnia 3 grudnia 2009 r., Nr XXXIX/219/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XV/88/2019 z dnia 15 listopada 2019 r. oraz Nr LV/387/2023 z dnia 29 września 2023 r., z wyłączeniem stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o jakich mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Sitno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, przyjętego uchwałą Rady Gminy Sitno Nr XLV/215/2002 z dnia 24 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 30.10.2002 r., Nr 129, poz. 2719), wraz z późniejszymi zmianami wynikającymi z:

1) uchwały Rady Gminy Sitno Nr XLII/240/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 22.12.2017 r., poz. 5552);
2) uchwały Rady Gminy Sitno Nr XXXIII/246/2021 z dnia 29 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 28.10.2021 r., poz. 4347),

− zwaną dalej „planem”.

2. Zmiany planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) ustalenia wprowadzające zmiany tekstowe dotyczące uchwał, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

1. Załączniki nr 1-24 − rysunki planu, obejmujące obszar o łącznej powierzchni 19,3 ha, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zamościu w skali 1:1000, obejmujące:
− załącznik nr 1, obręb Bożydar, obejmujący działkę ewid. nr 205;
− załącznik nr 2, obręb Cześniki, obejmujący działkę ewid. nr 481;
− załącznik nr 3, obręb Czołki, obejmujący działki ewid. nr 408/1, 408/2;
− załącznik nr 4, obręb Horyszów Polski, obejmujący działkę ewid. nr 375;
− załącznik nr 5, obręb Horyszów Polski, obejmujący działki ewid. nr 267, 218;
− załącznik nr 6, obręb Jarosławiec, obejmujący działki ewid. nr 504, 505, 506;
− załącznik nr 7, obręb Jarosławiec, obejmujący działkę ewid. nr 766/1;
− załącznik nr 8, obręb Jarosławiec, obejmujący działkę ewid. nr 1366/21;
− załącznik nr 9, obręb Jarosławiec, obejmujący działkę ewid. nr 286/3;
− załącznik nr 10, obręb Jarosławiec, obejmujący działki ewid. nr 621/2, 622/2;
− załącznik nr 11, obręb Janówka, obejmujący działkę ewid. nr 201;
− załącznik nr 12, obręb Kornelówka, obejmujący działkę ewid. nr 127/1;
− załącznik nr 13, obręb Kornelówka, obejmujący działkę ewid. nr 173;
− załącznik nr 14, obręb Kolonia Cześniki, obejmujący działkę ewid. nr 162;
− załącznik nr 15, obręb Rozdoły, obejmujący działkę ewid. nr 440;
− załącznik nr 16, obręb Rozdoły, obejmujący działkę ewid. nr 377/2;
− załącznik nr 17, obręb Sitno, obejmujący działkę ewid. nr 493;
− załącznik nr 18, obręb Sitno, obejmujący działki ewid. nr 414, 415, 416;
− załącznik nr 19, obręb Sitno, obejmujący działki ewid. nr 377/3, 377/4, 379/3, 379/4;
− załącznik nr 20, obręb Stabrów, obejmujący działkę ewid. nr 207/12;
− załącznik nr 21, obręb Wólka Horyszowska, obejmujący działkę ewid. nr 46/2;
− załącznik nr 22, obręb Wólka Horyszowska, obejmujący działkę ewid. nr 194;
− załącznik nr 23, obręb Kornelówka, obejmujący działkę ewid. nr 224/1;
− załącznik nr 24, obręb Janówka, obejmujący działki ewid. nr 247/1, 248,
na których określono:
− granice obszarów objętych planem;
− linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
− przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;
− nieprzekraczalne linie zabudowy;
− zwymiarowane odległości;
− przebieg linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi;
− obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
− stanowisko archeologiczne;
− oznaczenia informacyjne.

2. Załącznik Nr 25 − rozstrzygnięcie Rady Gminy Sitno o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Załącznik Nr 26 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) **MN** − tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **RZM** − tereny zabudowy zagrodowej;
3) **PEF** – tereny elektrowni słonecznych;

4) tereny objęte obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 1 ust. 1, dla których wprowadza się zmiany ustaleń tekstowych, wyszczególnione w § 23 i § 24 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, określa się odpowiednio:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy, geometrię dachów i gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
11) kolorystykę obiektów budowlanych;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa − ze względu na brak tego rodzaju terenów i obiektów;
2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej − ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 5. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania oraz modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

1) przepisów odrębnych;
2) wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3.

§ 6. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę, zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi, przy czym dla obiektów o gabarytach przekraczających ustalone wskaźniki i parametry zabudowy dopuszcza się realizację ww. działań w zakresie niepowiększającym istniejących przekroczeń;
2) prowadzenie prac remontowych związanych z dostosowaniem istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, oraz związanych z wprowadzeniem urządzeń technicznych i infrastrukturalnych polepszających warunki użytkowania budynków;
3) zmianę sposobu użytkowania zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi;
4) zmianę konstrukcji i poszycia dachów zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sitno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1-24 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej wektorowej, dla której wydano licencję nr .10008.2024_0620_P z dnia 17 października 2024 r;
4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej i podziemnej) do zewnętrznej krawędzi jezdni bądź linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych:
− okapów, daszków, schodów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz innych detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię więcej niż 2,0 m;
− infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu, oraz małej architektury;
8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, możliwe do realizacji niezależnie bądź łącznie z pozostałymi dopuszczonymi na terenie przeznaczeniami;
9) **usługach nieuciążliwych** − należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością rolniczą, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności oraz popytu na różnego rodzaju towary i usługi, niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
10) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć teren o szerokości 15,0 m, przebiegający wzdłuż osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonej lokalizacją słupów (7,5 m w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:
1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunkach planu;
2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki elewacji zewnętrznych obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;
3) obowiązuje uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

3. Część obszarów objętych planem, wskazanych na rysunkach planu, położona jest na obszarze otuliny „Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego”, tworzącego system przyrodniczy gminy – dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe planu.

4. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) − w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi oraz ograniczeniu działalności inwestycyjnej mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej.

5. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie jednolitej części wód podziemnych JCWPD nr 90 i 121 oraz jednolitej części wód powierzchniowych RW20002324249 rzeki Łabuńka do Czarnego Potoku, RW20006243294 rzeki Wolica do dopływu spod Huszczki Dużej, RW2000232662549 rzeki Siniochy, RW2000624269 dopływu spod Udrycz-Woli – dla terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

6. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi, ustala się:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
2) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych, należy zapewnić odbiór i unieszkodliwienie przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) obowiązuje zakaz składowania kiszonek oraz innych środków chemicznych w działalności rolniczej i usługowej na nieuszczelnionej powierzchni ziemi;
4) w przypadku prowadzenia hodowli zwierząt w zabudowie zagrodowej (RZM) – obowiązek wyposażenia w szczelne płyty obornikowe oraz bezodpływowe zbiorniki na gnojowicę i gnojówkę;
5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zagrodowej (RZM) wskazuje się

dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
6) obowiązuje zachowanie drożności rowów melioracyjnych oraz zakaz ich zasypywania i niszczenia;
7) w zagospodarowaniu terenów zachować powierzchnie biologicznie czynne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej jest stanowisko archeologiczne nr AZP 88-89/35-6, zaewidencjonowane w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); realizacja robót ziemnych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu w obrębie stanowiska archeologicznego wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych − w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

§ 12. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszarów objętych planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został uchwalony.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działek − 1000 m^2;
2) szerokość frontu – 25,0 m;
3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego − 90° z tolerancją 30°.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

4. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 5, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów RZM − 1200 m².

5. Zasady podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 4, nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pasy technologiczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazane na rysunkach planu, o szerokości 15,0 m − 7,5 m od osi linii wyznaczonej lokalizacją słupów po obu jej stronach.

2. W granicach pasów technologicznych linii ustala się:
1) zakaz tworzenia stałych hałd i nasypów;
2) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w strefie nadwieszenia przewodów linii;
3) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględniać przepisy rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

3. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, ustalenia, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

5. W obrębie istniejących sieci gazowych obowiązują ograniczenia w gospodarowaniu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2013 r., poz. 640).

6. Przy wykonywaniu robót budowlanych oraz prac ziemnych obowiązuje zachowanie i ochrona rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji szczegółowych; zabrania się podejmowania działań mogących skutkować uszkodzeniem, zniszczeniem bądź pogorszeniem stanu technicznego sieci i urządzeń melioracji wodnych.

7. Dla obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Obszary, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Utrzymuje się układ komunikacyjny dróg publicznych, określony ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno, uchwalonego uchwałą Nr XLV/215/2002 Rady Gminy Sitno z dnia 24 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno.

2. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi system istniejących dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu, tj.:

1) dróg gminnych nr: 110278L, 110381L, 110700L, 110707L, 110709L, 110712L, 110717L, 110951L, 116275L, 118267L;
2) dróg powiatowych nr: 3241L, 3244L, 3245L, 3246L, 3286L;
3) droga krajowa nr 74;
4) dróg wewnętrznych, znajdujących się w sąsiedztwie planu.

3. Obsługa komunikacyjna obszarów przylegających do dróg publicznych powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących zjazdów i dróg niższej kategorii; lokalizacja nowych zjazdów, oraz przebudowa i rozbudowa istniejących, możliwa jest z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

4. Minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych dla lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą oraz potrzebami ruchu drogowego, należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Lokalizacja nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi powinna odbywać się poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym (w tym m.in. hałasem, drganiami, zanieczyszczeniem powietrza); w przypadku braku możliwości usytuowania budynku poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym, realizacja nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi bądź sposób zagospodarowania terenu powinny uwzględniać odpowiednie rozwiązania techniczne bądź projektowe, ograniczające potencjalne uciążliwości w zakresie, w jakim wynika to z obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

6. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 6-15, oraz dwa miejsca w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 16-40.

7. Zjazdy z dróg publicznych oraz przejazdy pojazdów ponadnormatywnych w granicach obszaru objętego planem, należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego z właściwym zarządcą drogi.

8. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) Dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy z gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w obrębie istniejących dróg bądź z indywidulanych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągów wiejskich z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;

3) W granicach terenów objętych planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

1) Dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 399 ze zm.);
2) W przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów jakościowych według warunków wynikających z przepisów odrębnych;
3) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 − 400 mm;
4) Obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt 1, zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
5) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) Wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie bądź do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
2) Docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z terenów dróg publicznych, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311);
3) Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, wód otwartych oraz do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Urządzenia melioracji:

1) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont urządzeń melioracji wodnych, w tym systemów drenarskich, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
2) Zakazuje się zasypywania rowów melioracyjnych oraz podejmowania działań utrudniających przepływ wód;
3) Zakazuje się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych oraz wykonywania robót i innych czynności mogących negatywnie oddziaływać na niezawodną pracę i funkcjonowanie urządzeń, w tym powodujących ich osiadanie;
4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów urządzeń melioracji wodnych.

5. Gospodarka odpadami:

1) Gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

6. Telekomunikacja:

1) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię cieplną:

1) Zaopatrzenie w ciepło dla terenów planowanej zabudowy należy realizować w oparciu o zbiorcze lub indywidualne źródła dystrybucji ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii.

8. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1) Ustala się zaopatrzenie w gaz dla obiektów tego wymagających z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego;
2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu sieci gazowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci, obiektów i urządzeń systemu gazowniczego.

9. Elektroenergetyka:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz nowoprojektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
2) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych (w tym kablowanie linii napowietrznych) oraz stacji transformatorowych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci, z uwzględnieniem pkt 4;
3) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, sieci te należy przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci;
4) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci niskiego i średniego napięcia wraz z niezbędną dla prawidłowego ich funkcjonowania infrastrukturą techniczną w zakresie występujących potrzeb, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN** (zał. nr 13)**,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;
2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże i budynki gospodarcze;
3) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
4) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy − 40%;
2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
   a) maksymalny − 0,5;
   b) minimalny – 0,01;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy − 0,6;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

5) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość:
   a) budynków mieszkalnych − do 10,0 m;
   b) gospodarczych – do 6,0 m;
   c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m, z wyłączeniem obiektów, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (kominy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);
6) geometria dachów:
   a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45º z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów;
   b) dla budynków gospodarczych i garaży – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowym w przedziale do 35º bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;
7) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na szarościach, kolorach ceglastych, czerwieni, brązach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;
9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej, wskazanej na rysunku planu, znajdującej się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej,** oznaczone na rysunkach planu symbolami **1RZM** (zał. nr 1)**, 2RZM** (zał. 2)**, 4RZM** (zał. 4)**, 5RZM** (zał. nr 6)**, 6RZM** (zał. nr 7)**, 7RZM** (zał. nr 8)**, 8RZM** (zał. nr 9)**, 10RZM** (zał. nr 11)**, 11RZM, 12RZM** (zał. nr 5)**, 13RZM** (zał. nr 12)**, 14RZM** (zał. 14)**, 15RZM** (zał. 15)**, 16RZM** (zał. 16)**, 17RZM** (zał. 17)**, 18RZM** (zał. nr 18)**, 19RZM** (zał. nr 19)**, 20RZM** (zał. nr 20)**, 21RZM** (zał. nr 21)**, 22RZM** (zał. nr 22)**,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:
1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;
2) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;
3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
5) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 0,4;
   b) minimalny – 0,001;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy − 0,6;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
5) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość:
   a) budynków mieszkalnych − do 10,0 m;
   b) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz wiat – do 10,0 m;

c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m, z wyłączeniem obiektów, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (silosy, kominy, instalacje technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45º, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych;

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowym w przedziale do 35º bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;

7) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglastych, brązach, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

8) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;

9) dla terenów 6RZM, 9RZM, 10RZM, 12RZM, 14RZM, 19RZM, 21RZM dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, uwzględniając wymogi przepisów odrębnych;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, wskazanych na rysunkach planu, znajdujących się w sąsiedztwie, poprzez istniejące zjazdy indywidualne, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej,** oznaczone na rysunkach planu symbolami **3RZM** (zał. nr 3)**, 9RZM** (zał. nr 10)**,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;

2) usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 9, związane z działalnością rolniczą, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie parterowych budynków wolnostojących,

z ograniczeniem udziału powierzchni zabudowy do 19%;

3) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;

6) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,6;

b) minimalny – 0,001;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy − 0,7;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

5) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość:

a) budynków mieszkalnych − do 10,0 m;
b) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz wiat – do 10,0 m;
c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8,0 m, z wyłączeniem obiektów, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (silosy, kominy, instalacje technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);

6) geometria dachów:
a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45º, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie oraz okien połaciowych;
b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowym w przedziale do 35º bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;

7) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglastych, brązach, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

8) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych, wskazanych na rysunkach planu, znajdujących się w sąsiedztwie, poprzez istniejące zjazdy indywidualne, które w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy zrealizować jako publiczne według warunków zarządcy drogi, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny elektrowni słonecznych,** oznaczone na rysunkach planu symbolami **1PEF** (zał. nr 23)**, 2PEF** (zał. 24)**,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) siei i urządzenia infrastruktury technicznej i elektroenergetycznej oraz obiekty, instalacje i urządzenia techniczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni słonecznych;

3) dojścia i dojazdy;

4) place parkingowe i manewrowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%;

2) wysokość zabudowy – do 5,0 m, z zachowaniem prześwitu pomiędzy konstrukcją stelaża (ogniwem fotowoltaicznym), a powierzchnią terenu nie mniej niż 1,0 m;

3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 1 miejsce dla każdego z terenów.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych, znajdujących się w sąsiedztwie,
tj.:
− dla terenów 1PEF z drogi powiatowej poprzez pozostałą część działki nr 247/1 lub działkę nr 252;
− dla terenów 2PEF z drogi gminnej poprzez pozostałą część działki nr 224/1,
z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. Do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sitno Nr XLV/215/2002 z dnia 24 września 2002 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Sitno Nr XLII/240/2017 z dnia 21 listopada 2017 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 12 ust. 3 pkt 3) lit. d) tiret trzecie** otrzymuje następujące brzmienie: *„wysokość pozostałych obiektów towarzyszących – do 15,0 m,”*.

§ 24. Do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sitno Nr XXXIII/246/2021 z dnia 29 września 2021 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 23 ust. 4:**

− **pkt 4) lit. b)** otrzymuje następujące brzmienie: *„budynków gospodarczych – do 11,0 m;”;*

− **w pkt 7)** skreśla się zdanie: *„oraz blach trapezowych”;*

− **w pkt 9)** kropkę zastępuje się średnikiem;

− dodaje się **pkt 10)** o następującym brzmieniu: *„dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, uwzględniając wymogi przepisów odrębnych.”*

Rozdział 4.
Przepisy szczególne

§ 25. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

1) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RZM-22RZM** – 30%;
2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MN** – 30%;
3) dla terenów elektrowni słonecznych, oznaczonych symbolami **1PEF, 2PEF** – 30%;
4) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitno.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Sitno.

§ 28. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Władysław Wydmański

Załącznik Nr 25 do Uchwały Nr XI/73/2025
Rady Gminy Sitno
z dnia 26 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sitno o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Sitno zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:
- budżetu gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie Gminy Sitno, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik Nr 26 do Uchwały Nr XI/73/2025
Rady Gminy Sitno
z dnia 26 maja 2025 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XI/73/2025 Rady Gminy Sitno z dnia 26 maja 2025 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Sitno Nr V/25/2024 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą oraz zakresem wymaganych ustaleń obligatoryjnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Celem sporządzenia niniejszych zmian planistycznych jest wyznaczenie terenów zabudowy, zgodnie ze złożonymi wnioskami mieszkańców, w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego studium.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
- określenie parametrów i wskaźników dla zabudowy z uwzględnieniem i w dostosowaniu do charakteru i specyfiki zabudowy występującej w sąsiedztwie;
- obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:
- umożliwienie realizacji potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców zmian planistycznych oraz pozostałych mieszkańców gminy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:

- określenie zakazu realizacji obiektów budowlanych, niekorzystnie kontrastujących z otoczeniem (w zakresie formy zabudowy oraz kolorystyki obiektów budowlanych). Planowane nowe zainwestowanie nie wkracza w sposób nieuzasadniony w tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, stanowiąc uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - uwzględniono poprzez:

- obowiązek zachowania określonych powierzchni biologicznie czynnych;
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;
- obowiązek ograniczenia wszelkiej działalności mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej;
- lokalizację zabudowy poza terenami złóż kopalin.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie występujących w granicach planu obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.), tj. stanowiska archeologicznego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (…) - uwzględniono poprzez:

- wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:

- określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.

7) prawo własności - uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie złożonych przez właścicieli nieruchomości wniosków w sprawie sporządzenia planu;
- przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z naturalnymi predyspozycjami terenów.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez:

- określenie zasad modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej bądź elektronicznej;

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej;
- organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:
- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:
- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
- brak konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RI-III na cele nierolnicze i nieleśne.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:
- określenia przeznaczenia terenów zgodnie z postulowanymi wnioskami, z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb lokalnej społeczności. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
- obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w granicach istniejących, wykształconych struktur osadniczych, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – uwzględniono poprzez:

- w granicach planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o wykształconej, zwartej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią uchwały Rady Gminy Sitno **Nr XXXVII/207/2017 z dnia 30 czerwca 2017 r.** w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości, oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują, że podstawowym narzędziem gospodarowania przestrzenią są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sukcesywnie zmieniane w zależności od potrzeb społeczno-gospodarczych. Taki sposób gospodarowania przestrzenią jest właściwy i pożądany z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawnych oraz zachowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z wynikami ww. analizy, zakłada się kontynuację sporządzania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym stwierdzić należy, że przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, realizując podstawowe założenia dokumentu.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do charakteru dokumentu, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu.

Wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu poprzez określenie warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości w sposób umożliwiający korzystanie z nieruchomości osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmujący m.in. dostępność informacyjno-komunikacyjną, architektoniczną oraz cyfrową.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie powodują żadnych negatywnych skutków związanych z utratą wartości nieruchomości, nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, jak również nie skutkują koniecznością wykupu gruntów dla realizacji celów publicznych.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy podkreślić, że dla terenów projektowanej zabudowy określa się zaopatrzenie we wodę z istniejącej sieci wodociągowej bądź z indywidulanych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej, oraz odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym ustalenia planu pozwalają na realizację zamierzeń inwestycyjnych bez konieczności ponoszenia obligatoryjnych wydatków po stronie gminnego samorządu, związanych z obsługą infrastrukturalną. W odniesieniu do inwestycji komunikacyjnych plan nie zakłada realizacji nowych dróg publicznych na gruntach niestanowiących własności gminnego samorządu.