

**UCHWAŁA NR XLII/221/10
RADY GMINY ADAMÓW**

z dnia 23 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420/ art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 1227. Nr 201, poz. 1237. Nr 220. poz. 1413/ oraz uchwał Rady Gminy Adamów Nr XXIX/160/09 z dnia 9 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów i Nr XXXIII/181/09 z dnia 7 września 2009 r. w sprawie wprowadzenia zmiany w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność niniejszej zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/114/96 Rady Gminy Adamów z dnia 28 grudnia 1996 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 113, poz. 2267/ - zwanego dalej planem.

3. Plan obejmuje działki położone w Adamowie o numerach ewidencyjnych:

- 1)1628 i 1629 zgodnie z załącznikiem Nr 1,
- 2)1256, 1257, 1258, 1259 i 1260 zgodnie z załącznikiem Nr 2,
- 3)1653, 1654 i 1655 zgodnie z załącznikiem Nr 3,
- 4)1405, 1408/1, 1409/1 i 1410 zgodnie z załącznikiem Nr 4,
- 5)1331 zgodnie z załącznikiem Nr 5,
- 6)1784, 1786 i 1787 zgodnie z załącznikiem Nr 6,
- 7)1698 zgodnie z załącznikiem Nr 7.

§ 2. Plan stanowią:

1. ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
2. część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1 - 7),
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 8),
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 9).

§ 3. Rysunek planu i ustalenia planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowią integralną całość.

Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

1. plan - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust. 1,
2. rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 - 7 do niniejszej uchwały,
3. teren - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i przypisane do niego ustalenia,
4. symbol terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
5. linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu,
6. nieuciążliwe zagospodarowanie - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz na terenach sąsiednich.

§ 5. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w § 4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1) Przepisy ogólne - zawarte w rozdziale I;
 - 2) Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów - zawarte w rozdziale II:
 - a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte są w § 11,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zawarte są w § 12,
 - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarte są w § 13,
 - d) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte są w § 14,
 - e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - zawarte są w § 15,
 - f) ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 16,
 - g) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy komunikacji i sieci infrastruktury technicznej - zawarte są w § 17,
 - h) ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego użytkowania - zawarte są w § 18,
 - i) ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji - zawarte są w § 19,
 - j) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz imprez masowych - zawarte są w § 20.
 - 3) Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1 :1000 - zawarte w rozdziale III - §§ 21 - 27.
 - 4) Przepisy końcowe zawarte w rozdziale IV.
2. Część graficzna planu zawiera:
- 1) Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami numerowymi i literowymi,

c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

§ 7. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziałach II-III obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 8. Warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i IV.

§ 9. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

1. obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania, z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;

2. plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

Rozdział II.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW

§ 11. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego.

2. Obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w ustaleniach niniejszego planu.

3. Zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenu zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej nie powodujących zanieczyszczenia wód powierzchniowych - przez infiltrację do gruntu na działce własnej.

4. Respektowanie wymagań dotyczących realizacji miejsc parkingowych, obowiązuje zasada urządzania miejsc parkingowych (postojowych) dla potrzeb użytkowników zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników

1) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,

2) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług - na terenach z adaptowaną zabudową.

3) 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej usług - na terenach niezabudowanych przeznaczonych na usługi.

§ 12. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem.

1) ochrona i zachowanie elementów przyrodniczych, w tym terenów, wyłączonych z zabudowy, które należą do powierzchni biologicznie czynnej, zwłaszcza istniejącej zieleni, w tym zadrzewień, wód powierzchniowych, łąk i terenów podmokłych, obniżen terenowych oraz innych terenów otwartych.

2) dopuszcza się przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, w przypadku niemożności dotrzymania warunków nakłada się na inwestora obowiązek naprawienia szkód przez rekultywację terenu zdegradowanego i kompensację przyrodniczą.

3) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku lokalizacji inwestycji zgodnie z przeznaczeniem terenu, która może wywołać uciążliwości wykraczające poza teren działki, raport o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w przepisach szczególnych sporządza się obowiązkowo. O powyższym ustaleniu należy udzielać informacji zainteresowanym inwestorom, organom i stronom biorącym udział w postępowaniu w sprawach budowlanych i ochrony środowiska.

4)zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:

- a) kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni,
- b) ochronę walorów krajobrazowych terenu i warunków klimatycznych, zakaz wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem koniecznych zabezpieczeń przed skutkami zjawisk żywiołowych,
- c) zakaz zmiany stosunków wodnych, mogących naruszać równowagę systemu ekologicznego,
- d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rzek i cieków, rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- f) przeprowadzanie i wykonywanie obiektów liniowych w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, na ochronę walorów krajobrazowych, dziko żyjących zwierząt i możliwość ich przemieszczania.

2. Obszary o złożonych warunkach gruntowych. Na obszarach o złożonych warunkach gruntowych zabudowa może być dopuszczona w oparciu o dokumentacje geotechniczne, geologiczno-inżynierskie i hydrogeologiczne, wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi, ustalające m.in. geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

3. Ochrona przed hałasem. Na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 13. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

§ 14. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Plan wyznacza następujące tereny przestrzeni publicznych - ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej:

- 1)komunikacji - tereny przewidziane na poszerzenie dróg publicznych, gdzie dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i reklam w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2)miejsca zgromadzeń ludności przy obiektach użyteczności publicznej, miejsca obsługi turystyki,

2. Obowiązuje dostosowanie sposobu ochrony, formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych,

3. Aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe układu urbanistycznego oraz walory architektoniczne obiektów.

4. Obowiązuje zasada kompleksowego zagospodarowania, którą winno cechować:

- 1)jedność stylistyczna wyrażona w formach małej architektury, rodzaju nawierzchni placów i ciągów pieszych,
- 2)zharmonizowanie kolorystyki,
- 3)urządzenie zieleni w przestrzeni publicznej z uwzględnieniem powiązań widokowych i funkcjonalnych,
- 4)kształtowanie pierzei ulicznych - ujednoczenie wysokości zabudowy, linii i wysokości ogrodzeń, harmonizowanie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH Na terenach objętych planem nie występują obszary przewidziane do scalenia i podziału.

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Na terenach objętych planem nie występują obszary przewidziane do scalenia i podziału.

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem przewiduje się z dróg publicznych istniejących i przewidzianych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

2. USTALENIA W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI Zaopatrzenie w energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną dla terenów objętych planem przewiduje się na zasadach ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

3. USTALENIA W ZAKRESIE INŻYNIERII SANITARNEJ Wyposażenie w media (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych, odprowadzanie wód opadowych, zaopatrzenie w ciepło) oraz zagospodarowanie odpadów na terenach objętych planem przewiduje się na zasadach ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH

1. Plan nie obejmuje terenów służących organizacji imprez masowych.

2. Terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi są teren zbiornika wodnego i teren zieleni publicznej przy zbiorniku. Aranżacja tych przestrzeni powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe centrum Adamowa.

Rozdział III.

ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 21. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 (działki Nr ewidencyjny 1628 i 1629):

1. TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ oznaczony symbolem 1MN.

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług turystyki.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35 %
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - e) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku.
 - f) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - g) forma zabudowy - wolnostojąca,
 - h) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - i) liczba kondygnacji - podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,

- j) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na każdej działce, jednokondygnacyjnego przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 30° - 45° z możliwością realizacji jednospadowych o spadkach 15° - 45° w przypadku usytuowania budynku w granicy działki. Max. wysokość - 7 m. mierzona jest dla budynków mieszkalnych,
- k) dostępność drogowa z istniejących dróg,
- l) parkingi w ilości 1 mp na 1 gospodarstwo domowe do zrealizowania na działce inwestycyjnej,
- m) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

2. TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ oznaczony symbolem 2 KDW Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

§ 22. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 (działki Nr ewidencyjne 1256, 1257, 1258, 1259 i 1260):

1. TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ oznaczony symbolem 1 MN

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła nieuciążliwego.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - e) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - f) poziom parteru na wysokości max 1,0 od poziomu terenu,
 - g) forma zabudowy - "bliźniacza", dopuszcza się połączenie działek i zainwestowanie jednym budynkiem mieszkalnym wolnostojącym,
 - h) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - i) liczba kondygnacji - podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych przekrytych dachami o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20° - 45° z możliwością realizacji dachów jednospadowych o spadkach 15° - 45° w przypadku usytuowania budynku w granicy działki. Max wysokość - 7 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - k) dostępność drogowa z istniejących dróg i projektowanych dróg,
 - l) parkingi w ilości 1 mp na 1 gospodarstwo domowe do zrealizowania na działce inwestycyjnej,
 - m) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych,
 - n) budynki mieszkalne lokalizować od strony wschodniej.

2. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ oznaczony symbolem 2 U

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą i handlem. Dopuszcza się funkcje zamienne: usługi publiczne, usługi rzemiosła z zastrzeżeniem zachowania wymogów dotyczących nieuciążliwego zagospodarowania określonych w planie.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
- f) urządzenie parkingów zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- g) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

3. TEREN DROGI GMINNEJ oznaczony symbolem 3 KD. Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

4. TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ oznaczony symbolem 4 KDW nie będącej drogą publiczną, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

§ 23. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 3 (działki Nr ewidencyjne 1653, 1654, 1655):

1. TEREN ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ oznaczony symbolem 1 MN, U

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkalno-usługowa
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
 - b) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów i rozbudowy oraz możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych z zastrzeżeniem warunków dotyczących nieuciążliwego zagospodarowania określonych w planie,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - f) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. nad poziomem terenu,
 - kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji - podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
 - parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
 - g) dla zabudowy usługowej ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych,
 - urządzenie parkingów zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
 - h) forma nowej zabudowy wolnostojąca z możliwością zabudowy "bliźniaczej" na działkach Nr 1654 i 1655,
 - i) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych przekrytych dachami o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 30⁰ - 45⁰ z możliwością realizacji dachów jednospadowych o spadkach 15⁰ - 45⁰ w przypadku usytuowania budynku w granicy działki. Max. wysokość - 7 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - j) dostępność drogowa z istniejących i projektowanych dróg,

k) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

2. TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ oznaczony symbolem 2KDW Poszerzenie pasa drogowego projektowanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r. drogi wewnętrznej, nie będącej drogą publiczną w celu utworzenia placu nawrotowego.

§ 24. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 4 (działki Nr ewidencyjne 1405, 1408/1, 1409/1, 1410):

1. TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ oznaczony symbolem 1 MN

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług z zastrzeżeniem warunków nieuciążliwego zagospodarowania, określonych w planie,
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (od strony istniejącej drogi gminnej w nawiązaniu do zabudowy na sąsiednich działkach),
 - c) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - e) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - f) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - g) forma zabudowy - wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę "bliźniaczą" dla działek Nr 1408/1 i 1409/1 lub połączenie ww. działek dla realizacji obiektu wolnostojącego,
 - h) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - i) liczba kondygnacji - podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
 - j) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na każdej działce, jednokondygnacyjnego przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 30° - 45° z możliwością realizacji dachów jednospadowych o spadkach 15° - 45° w przypadku usytuowania budynku w granicy działki. Max. wysokość 7 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - k) dostępność drogowa z istniejących dróg,
 - l) parkingi w ilości 1 mp na 1 gospodarstwo domowe do zrealizowania na działce inwestycyjnej,
 - m) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

2. TEREN DROGI GMINNEJ oznaczony symbolem 2KD Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

3. TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ oznaczony symbolem 3KDW Poszerzenie pasa drogowego projektowanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r. drogi wewnętrznej, nie będącej drogą publiczną w celu utworzenia placu nawrotowego .

4. TEREN CIĄGU PIESZEGO oznaczony symbolem 4KX Projektowany ciąg pieszy o szerokości 3 m. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 5 (działka Nr ewidencyjny 1331):

1. TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ oznaczony symbolem 1 MN

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy jednorodzinnej.

2)Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) z uwagi na położenie działki w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynku w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
- e) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- f) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- g) forma zabudowy - dobudowa do istniejącego we wschodniej granicy budynku lub wolnostojąca przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- h) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- i) liczba kondygnacji - podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- j) dostępność drogowa z istniejących dróg,
- k) parkingi w ilości 1 mp na 1 gospodarstwo domowe do zrealizowania na działce inwestycyjnej,
- l) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

2. TEREN DROGI GMINNEJ oznaczony symbolem 2 KD poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

§ 26. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 6 (działki Nr ewidencyjne 1784, 1786, 1787):

1. TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ oznaczony symbolem 1 MN.

1)Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług turystyki.

2)Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się podział działki o szerokości frontu min. 20 m. przy minimalnej wielkości działki 800 m
- b) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynku w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35 %,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
- f) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- g) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- h) forma zabudowy - wolnostojąca,
- i) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- j) liczba kondygnacji - podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- k) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na każdej działce, jednokondygnacyjnego przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 30° - 45° z możliwością realizacji dachów jednospadowych o spadkach 15° - 45° w przypadku usytuowania budynku w granicy działki. Max wysokość - 7 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych.

- l) dostępność drogowa z istniejących dróg,
- m) parkingi w ilości 1 mp na 1 gospodarstwo domowe do zrealizowania na działce inwestycyjnej,
- n) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych,

2. TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ oznaczony symbolem 2 KDW poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej nie będącej drogą publiczną zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r.

§ 16. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 7 (działka Nr ewidencyjny 1698):

1. TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I USŁUG TURYSTYKI oznaczony symbolem 1 WS, UT.

1) Podstawowe przeznaczenie terenu - zbiornik wodny.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja zbiornika wodnego dla celów rekreacyjnych z możliwością wykorzystania dla celów pożarowych
- b) urządzenie południowego obrzeża zbiornika na cele rekreacyjne (pomosty, ciągi spacerowe),
- c) ochrona istniejącego drzewostanu,

2. TEREN ZIELENI PUBLICZNEJ - oznaczony symbolem 2 ZP.

1) Podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń publiczna.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) ochrona istniejącego drzewostanu,
- b) nasadzenie zieleni średniowysokiej,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej (altana, ławeczki).

3. TEREN CIĄGU PIESZOJEZDNEGO - oznaczony symbolem 3 KDX. Projektowany ciąg pieszojezdny o szerokości 5 m. dla obsługi działki Nr 1699. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK % WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń niniejszego planu, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu jenerazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości.

§ 29. W wyniku uchwalenia planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr VIII/37/07 Rady Gminy Adamów z dnia 23 kwietnia 2007 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2007 r. Nr 113, poz. 2267 w zakresie i obszarze działek numer ewidencyjny: 1256, 1256, 1258, 1259, 1260, 1331, 1784, 1786, 1787, 1628, 1629, 1655, 1653, 1654, 1405, 1410, 1408/1, 1409, 1 i 1698 zgodnie z załącznikami Nr 1-7 do niniejszej uchwały, chyba że ustalenia dla niniejszego planu stanowią inaczej.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

ZAL-01

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

ZAL-02

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

ZAL-03

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik4.pdf](#)

ZAL-04

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik5.pdf](#)

ZAL-05

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik6.pdf](#)

ZAL-06

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik7.pdf](#)

ZAL-07

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka
gminnego Adamów**

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów. Nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr XLII/221/10
Rady Gminy Adamów
z dnia 23 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Budowa dróg i uzbrojenia w pasie drogowym - nie występuje.

§ 2. Budowa uzbrojenia poza pasem drogowym - nie występuje.