

UCHWAŁA NR XVI/100/12 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 17 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia 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, Nr 167, poz. 1759, 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) i 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 2012 r. poz. 647) oraz uchwały Nr XLII/225/10 Rady Gminy Adamów z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Adamów - Rada Gminy uchwala, 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. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XVI/99/12 Rady Gminy Adamów z dnia 17 sierpnia 2012 r.

2. Uchwala 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. z 2007 r. Nr 113, poz.2267) ze zmianą uchwaloną w postaci uchwały Nr XLII/221/10 Rady Gminy Adamów z dnia 23 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Lub.Nr 92, poz. 1693) - zwaną dalej planem.

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

- 1) 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 zgodnie z załącznikiem Nr 1,
- 2) 1436/1, 1436/3, 1436/7 i 1436/9 zgodnie z załącznikiem Nr 2,
- 3) 2015/1 i 2015/2 zgodnie z załącznikiem Nr 3,
- 4) 149/1, 150, 151 i 152 zgodnie z załącznikiem Nr 4,
- 5) 352 i 353 zgodnie z załącznikiem Nr 5,
- 6) 382, 383/1, 384 i 389 zgodnie z załącznikiem Nr 6.

§ 2. Plan stanowią:

1. ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
2. część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1 - 6),
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 7),
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 8).

§ 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 1. Przepisy ogólne

§ 4. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

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 1-6 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, która nie spowoduje przekroczenia wymaganych prawem standardów jakości środowiska, a także przedsięwzięcia nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. uciążliwość - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięcia przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy,

8. usługi komercyjne - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.

9. rzemiosło nieuciążliwe - należy przez to rozumieć rzemiosło, które nie powoduje ponadnormatywnej emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

10. wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach planu.

Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 1;
- 2) Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów - zawarte w rozdziale 2:
 - a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte są w ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - zawarte są w § 11,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zawarte są w ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - 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 3- §§ 21 - 26,

4) Przepisy końcowe - zawarte w rozdziale 4.

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 linie zabudowy.

§ 7. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziałach 2 - 3, 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 2 mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale 3 i 4.

§ 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 2.

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 park. na 1 mieszkanie,

2) 3 miejsca park. na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,

3) 20 miejsc park. na 100 zatrudnionych w zakładach usługowych i produkcyjnych.

§ 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 przekształcanie 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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 nieczyszczonych 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. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi

- 1) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi są określone orientacyjnie na podstawie map sytuacyjno-wysokościowych,
- 2) ustala się rolnicze wykorzystanie terenów zalewowych z preferencją ich wykorzystania jako łąk i pastwisk,
- 3) w celu ochrony przed ew. skutkami powodzi ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania:
 - a) ochrona terenów podmokłych i zadrzewień łągowych,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - c) zakaz wznoszenia mostów, kładek i innych budowli tego typu na ciągach komunikacyjnych nie będących powiązaniem ogólnodostępnymi,
 - d) likwidacja lub skuteczne zabezpieczenie istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi,
 - e) zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów, wykonywania robót oraz realizacji innych przedsięwzięć mogących zanieczyścić środowisko w przypadku powodzi,
- 4) dopuszcza się działania z zachowaniem przepisów szczególnych:
 - a) realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciwpowodziowym,
 - b) adaptację istniejących stawów z możliwością ich rozbudowy,
 - c) zabezpieczenie istniejących urządzeń i sieci rowów melioracyjnych z możliwością ich konserwacji i ew. niezbędnej przebudowy,
 - d) realizację ciągów komunikacyjnych (turystycznych, dojazdów).
- 5) W zakresie działań przeciwpowodziowych ustala się:
 - a) konserwację grobli i opasek brzegowych,

b) możliwość selektywnej wycinki drzew utrudniających swobodny przepływ wzebrań,

3. Obszary o złożonych warunkach gruntowych

1) granice obszarów o złożonych warunkach gruntowych są określone orientacyjnie na podstawie oceny uwarunkowań fizjograficznych oraz map sytuacyjno-wysokościowych.

2) 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.

4. Ochrona przed hałasem

Na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska. Dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem MN,P,U - dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

1. Kwartał ograniczony ulicami: Męczenników Katynia, Gen. Franciszka Kleeberga, Kardynała Wyszyńskiego i pierwszym od zachodniej strony ciągiem pieszym łączącym ulice Gen. Franciszka Kleeberga i Kardynała Wyszyńskiego (załącznik nr 2) położony jest w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej "KE", wyznaczonej w celu ochrony wartości przestrzennych i krajobrazowych.

2. Podporządkowuje się wskazane w planie zasady zagospodarowania terenu priorytetowi ochrony krajobrazu kulturowego, co dla obszaru objętego zmianą planu oznacza zachowanie w niezmienionym stanie układu urbanistycznego.

3. Na terenach wyznaczonych do uzupełnienia zabudowy należy dążyć do budownictwa harmonijnie wpisanego w kontekst architektoniczno-przestrzenny zarówno w zakresie formowania bryły jak i stosownego materiału, detalu oraz małej architektury.

4. Wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe w strefie winny być prowadzone w oparciu o zalecenia konserwatorskie wojewódzkiego konserwatora zabytków na etapie koncepcji i opiniowane na etapie projektu budowlanego lub przed realizacją inwestycji nie wymagającej pozwolenia na budowę.

5. Na terenach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 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 - teren przewidziany na poszerzenie drogi wewnętrznej (symbol 2KDW na zał. graf. nr 5) oraz teren drogi gminnej (symbol 3KD-P na zał. graf. nr 6), 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 i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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

Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu.

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. tzn.:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia,
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy dla istniejących oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych konieczna w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego lub innych przepisach obowiązujących w czasie realizacji inwestycji,
- c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, dopuszcza się możliwość wyznaczenia terenów pod realizację stacji transformatorowych, których nie uwzględniono na rysunkach planu,
- d) linie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- e) dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia SN-15 KV, ustala się strefę uciążliwości – ochronną wolną od zabudowy i zieleni wysokiej o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii. Zbliżenie budynku na odległość mniejszą niż ww. wymaga indywidualnego uzgodnienia z zarządcą sieci. W przypadku likwidacji linii w wykonaniu napowietrznym, jednocześnie ulega likwidacji strefa tej linii i nie obowiązują ww. ograniczenia

2) Zasady obsługi telekomunikacyjnej

- a) przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej,
- b) zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych.

Ponadto przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia w zakresie inżynierii sanitarnej:

Wyposażenie w media (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych, odprowadzenie 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. tzn.:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.

2) Odprowadzenie ścieków

- a) zbiorowe odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji zbiorczej do komunalnej oczyszczalni w Adamowie,
- b) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- c) ustala się budowę strefowych lokalnych przepompowni ścieków dla obiektów położonych poza zasięgiem grawitacyjnego systemu kolektorów głównych.

3) Odprowadzenie wód deszczowych

- a) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu,
- b) odprowadzenie wód opadowych z układu ulicznego do systemu kanalizacji deszczowej.

4) Gospodarka odpadami:

- a) zastosowanie kontenerowego systemu zbierania odpadów, połączonego z segregacją, transport odpadów na składowisko,
- b) Ponadto sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach.

5) Energetyka ciepła – oparta na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania.

6) Zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia DN17 relacji Wronów – Radzyń Podlaski, w ramach porozumienia między dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego.

4. Zasady ogólne rozwoju sieci infrastruktury technicznej

1) Ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach zbudowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

2) Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej (służących bezpośredniej ich obsłudze) w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów.

3) Adaptuje się istniejące doziemne urządzenia sieci infrastruktury, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę, stosownie do realizacji zamierzeń budowlanych.

4) Dopuszcza się możliwość realizacji linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, stacji transformatorowych i linii telekomunikacyjnych nie uwzględnionych na rysunku planu, o ile jest to niezbędne dla obsługi terenów wyznaczonych w planie i spełnia wymogi przepisów szczególnych.

§ 18. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy 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

Plan nie obejmuje terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3.

Zasady i warunki zagospodarowania terenów według rodzaju przeznaczenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 1 (Centrum, działki o numerach ewidencyjnych 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215):

CZĘŚĆ I.

Teren zabudowy jednorodzinnej oznaczony symbolami 1MN, 2MN, 3MN

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Usługi winny mieścić się w wydzielonych częściach budynku mieszkalnego (max 30% powierzchni użytkowej budynku). Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków usługowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) 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,

2) dla nowo-wydzielanych działek jednorodzinnych ustala się:

- zabudowę wolnostojącą,
- minimalną powierzchnię działki wynoszącą 1000 m² przy minimalnej szerokości frontu wynoszącej 20 m,
- max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30 %,
- min powierzchnia biologicznie czynna - 45 %.

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) dla budynków mieszkalnych:

a) 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 punktu konstrukcji przekrycia budynku

b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,

c) forma zabudowy - wolnostojąca,

d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

e) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,

5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na każdej działce, jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20⁰– 45⁰. Max wysokość - 7,0 m, mierzona jak dla budynków mieszkalnych,

6) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Spółdzielcza),

7) parkingi realizować zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,

8) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZĘŚĆ II.

Teren zabudowy usługowej i jednorodzinnej oznaczony symbolem 4U, MN

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dopuszcza się lokalizację usług publicznych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, rozbudowy i uzupełnienia nowymi budynkami z zastrzeżeniem zachowania warunków nieuciążliwego zagospodarowania określonych w planie

- 2) dla części działki położonej na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 2 niniejszego planu,
- 3) na pozostałej części działki dopuszcza się lokalizację nowych obiektów,
- 4) z uwagi na położenie działki w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną, na podstawie której określone zostaną warunki posadowienia budynków,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) dla budynków usługowych maksymalna wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych,
- 7) dla budynku mieszkalnego:
 - a) 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
 - b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
 - c) forma zabudowy - wolnostojąca,
 - d) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach $20^0 - 45^0$ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - e) liczba kondygnacji - ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 8) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na działce, jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci $20^0 - 45^0$. Max wysokość - 7,0 m, mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- 9) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60 % powierzchni terenu nie narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu jw.
- 10) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Spółdzielcza),
- 11) parkingi realizować zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- 12) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZĘŚĆ III.

Tereny rolnicze oznaczone symbolem 5 R i 6 R

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren użytków rolnych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptacja użytków rolnych w obszarze o złożonych warunkach gruntowych,
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zmiany sposobu użytkowania terenu.

CZĘŚĆ IV.

Tereny rolnicze oznaczone symbolem 7 R,ZZ; 8 R,ZZ; 9 R,ZZ

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren użytków rolnych położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptacja użytków rolnych położonych w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zmiany sposobu użytkowania terenu
 - 3) obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 2 niniejszego planu.

CZĘŚĆ V.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 10 WS i 11 WS

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren wód powierzchniowych śródlądowych (cieki, rowy melioracyjne).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

Ustala się, z zachowaniem przepisów szczególnych, obowiązek zabezpieczenia istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich konserwacji i ew. niezbędnej przebudowy.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 2 (Centrum, działki o numerach ewidencyjnych 1436/1, 1436/3, 1436/7, 1436/9):

CZĘŚĆ I.

Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1 UP, U, US.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - usługi publiczne i komercyjne, usługi sportu.

Dopuszcza się funkcję mieszkalną jako uzupełniającą.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących obiektów mieszkalno-usługowych oraz obiektów usług publicznych z możliwością ich przebudowy lub wymiany,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i uzupełnianie o nowe obiekty usług publicznych, usług sportu oraz usług komercyjnych z częścią mieszkalną,
- 3) forma zabudowy w nawiązaniu do architektury miejscowej tradycyjnej:
 - formą dachów,
 - skalą,
 - artykulacją elewacji,
- 4) poleca się objęcie koncepcją urbanistyczno-architektoniczną terenu objętego zmianą,
- 5) rozbiórka obiektów zdegradowanych,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy (nowej lub rozbudowy istniejącej) - 12m,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
- 9) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
- 10) dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej klasy głównej (ul. Kard. Wyszyńskiego i Męczenników Katynia) oraz z drogi wewnętrznej (ul. Gen. Kleberga),
- 11) urządzenie parkingów zbilansowane dla potrzeb użytkowników,
- 12) teren objęty zmianą położony jest w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej „KE”, wyznaczonej w celu ochrony wartości przestrzennych i krajobrazowych. Obowiązują ustalenia zawarte w §13 niniejszej uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 3 (działki o numerach ewidencyjnych 2015/1, 2015/2):

CZĘŚĆ I.

Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem 1 MN,P,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej i gospodarczej,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku dawnej masarni na funkcje produkcyjne (przetwórstwo rolno-spożywcze), składowo-magazynowe,
- 3) możliwość uzupełnienia nowymi budynkami zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (10 m od krawędzi jezdni ul. Pułaskiego),
- 5) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,

- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
- 7) w odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:
- a) dla budynków usługowo-produkcyjnych:
- wysokość zabudowy – max 9,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi
 - kształt dachu dowolny przy max nachyleniu połaci 45°
 - liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości,
- b) dla budynków mieszkalnych:
- 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 od poziomu terenu,
 - forma zabudowy - wolnostojąca,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, jednokondygnacyjnych przekrytych 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,
- 9) dostępność drogowa z istniejącej drogi powiatowej klasy głównej (ul. Pułaskiego),
- 10) parkingi realizować zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- 11) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 4 (działki o numerach ewidencyjnych 149/1, 150, 151, 152 /po podziale 152/1, 152/3, 152/4, 152/5/):

CZĘŚĆ I.

Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 1 MN, U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa jednorodzinna i usługowa.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego i zabudowy usługowej,
 - 2) dla ww. obiektów zagospodarowanie nieuciążliwe w rozumieniu planu,
 - 3) dopuszcza się adaptację stacji paliw z możliwością jej przebudowy,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,

6) w odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:

a) dla budynków usługowych:

 - wysokość zabudowy – max 9,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi,
 - kształt dachu dowolny przy max nachyleniu połaci 45°
 - liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości,

b) dla budynku mieszkalnego:

- wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
- forma zabudowy - wolnostojąca,
- kształt dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji - ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,

7) adaptacja obiektów i uzupełnienie zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych:

- a) dotyczących ochrony wód i gleby,
- b) ochrona cieków wodnych i zachowanie ich drożności,
- c) obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni wzdłuż cieków wodnych.

8) dostępność drogowa z istniejących dróg: z drogi powiatowej klasy głównej (w stronę Wojcieszkowa) oraz z drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Samodzielnej Grupy Operacyjnej „Polesie”), planowanej w obowiązującym planie do zmiany na drogę wojewódzką klasy głównej,

9) parkingi realizować zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,

10) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZĘŚĆ II.

Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 2 MN, U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa jednorodzinna i usługowa.

Dopuszcza się lokalizację rzemiosła produkcyjnego z zastrzeżeniem zachowania wymogów dotyczących nieuciążliwego zagospodarowania w rozumieniu planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego i zabudowy usługowej na każdej z działek, budynki mieszkalne lokalizować od strony drogi,

2) adaptacja obiektów z możliwością rozbudowy i uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych:

- a) dotyczących ochrony wód i gleby,
- b) ochrona cieków wodnych i zachowanie ich drożności,
- c) obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni wzdłuż cieków wodnych.

3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

5) max. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,

6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

7) w odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:

a) dla budynków usługowych i produkcyjnych:

- wysokość zabudowy – max 9,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi
- kształt dachu dowolny przy max nachyleniu połaci 45°
- liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości

b) dla budynków mieszkalnych:

- 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 od poziomu terenu,
 - forma zabudowy – wolnostojąca,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 8) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Samodzielnej Grupy Operacyjnej „Polesie”), planowanej w obowiązującym planie do zmiany na drogę wojewódzką klasy głównej,
- 9) parkingi realizować zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- 10) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZĘŚĆ III.

Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 3 MN, U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa jednorodzinna i usługowa.

Dopuszcza się lokalizację rzemiosła produkcyjnego z zastrzeżeniem zachowania wymogów dotyczących nieuciążliwego zagospodarowania w rozumieniu planu.

Dopuszcza się podział na działki o min. powierzchni 2500 m².

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego i zabudowy usługowej na każdej z działek,
- 2) budynki mieszkalne lokalizować od strony drogi,
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 7) w odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:
 - a) dla budynków usługowych i produkcyjnych:
 - wysokość zabudowy – max 9,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi
 - kształt dachu dowolny przy max nachyleniu połaci 45°
 - liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości,
 - b) dla budynków mieszkalnych:
 - 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 od poziomu terenu,
 - forma zabudowy - wolnostojąca,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 8) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Samodzielnej Grupy Operacyjnej „Polesie”), planowanej w obowiązującym planie do zmiany na drogę wojewódzką klasy głównej,
- 9) parkingi realizować zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,

10) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZĘŚĆ IV.

Teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 4 WS

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren wód powierzchniowych śródlądowych (cieki, rowy melioracyjne).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

Ustala się, z zachowaniem przepisów szczególnych, obowiązek zabezpieczenia istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich konserwacji i ew. niezbędnej przebudowy,

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 5 (działki o numerach ewidencyjnych 352, 353):

CZĘŚĆ I.

Teren usług komercyjnych oznaczony symbolem 1U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - usługi komercyjne nieuciążliwe.

Dopuszcza się lokalizację rzemiosła produkcyjnego z zastrzeżeniem zachowania wymogów dotyczących nieuciążliwego zagospodarowania w rozumieniu planu.

Dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jako zaplecza funkcji podstawowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) adaptacja obiektów z możliwością rozbudowy i zmiany funkcji w ramach usług komercyjnych oraz uzupełnienie zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych:

- a) dotyczących ochrony wód i gleby,
- b) ochrona cieków wodnych i zachowanie ich drożności,
- c) obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni wzdłuż cieków wodnych.

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3) max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

5) w odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:

a) dla budynków usługowych:

- wysokość zabudowy – max 9,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi
- kształt dachu dowolny przy max nachyleniu połaci 45°
- liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości

b) dla budynku mieszkalnego:

- 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 punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,

6) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Samodzielnej Grupy Operacyjnej „Polesie”), planowanej w obowiązującym planie do zmiany na drogę wojewódzką klasy głównej,

7) parkingi realizować zgodnie z §11 ust. 4 niniejszego planu,

8) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZEŚĆ II.

Teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 2 KDW, nie będącej drogą publiczną

1. Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej (ul. Polna) o 2 m do planowanej szerokości 10 m w liniach regulacyjnych.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 6 (działki o numerach ewidencyjnych 382, 383/1, 384, 389):

CZEŚĆ I.

Teren zabudowy jednorodzinnej oznaczony symbolami 1 MN, 2 MN.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy jednorodzinnej.

Dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz garaży i budynków gospodarczych. Usługi winny mieścić się w wydzielonych częściach budynku (max 30% powierzchni użytkowej budynku).

Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków usługowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) 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,
- 2) min wielkość nowo-wydzielanych działek – 1000 m², min szerokość frontu – 20 m,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 6) dla budynków mieszkalnych:
 - a) 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 punktu konstrukcji przekrycia budynku
 - b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
 - c) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - e) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 7) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na każdej działce, jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20⁰– 45⁰. Max wysokość – 7,0 m, mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- 8) dostępność drogowa z istniejących dróg: drogi gminnej klasy dojazdowej (ul. Łąkowa) i drogi wewnętrznej (ul. Polna),
- 9) parkingi realizować zgodnie z §11 ust. 4 niniejszego planu,
- 10) wyklucza się ogrodzenia betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZEŚĆ II.

Teren drogi gminnej oznaczony symbolem 3 KD-P

1. Podstawowe przeznaczenie terenu pod drogę gminną publiczną wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami lub instalacjami stanowiącymi całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego jezdni i pieszego.

Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Ustalenia dotyczące stawek % wzrostu wartości nieruchomości .

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń niniejszej zmiany planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości.

§ 28. 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 o numerach ewidencyjnych: 149/1 (część objęta niniejszym planem), 150, 151, 152 (po podziale 152/1, 152/4, 152/5), 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 352, 353, 382, 383/1, 384, 389, 1436/1, 1436/3, 1436/7, 1436/9, 2015/1, 2015/2 zgodnie z załącznikami Nr 1-6 do niniejszej uchwały.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

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

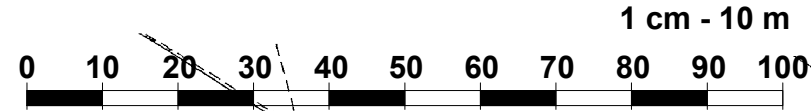
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

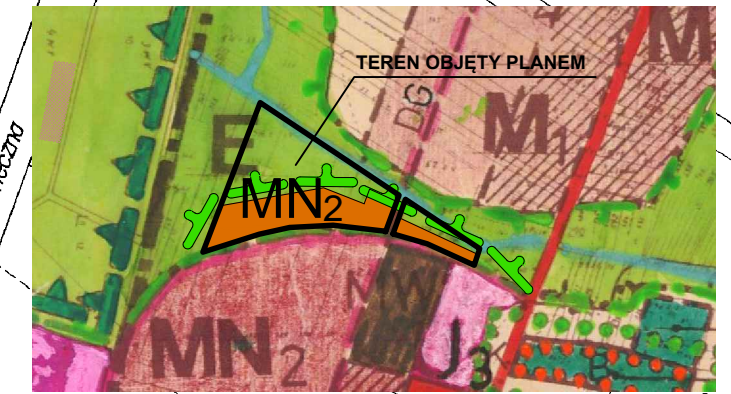
Krystyna Bujak

ZAŁĄCZNIK NR 1

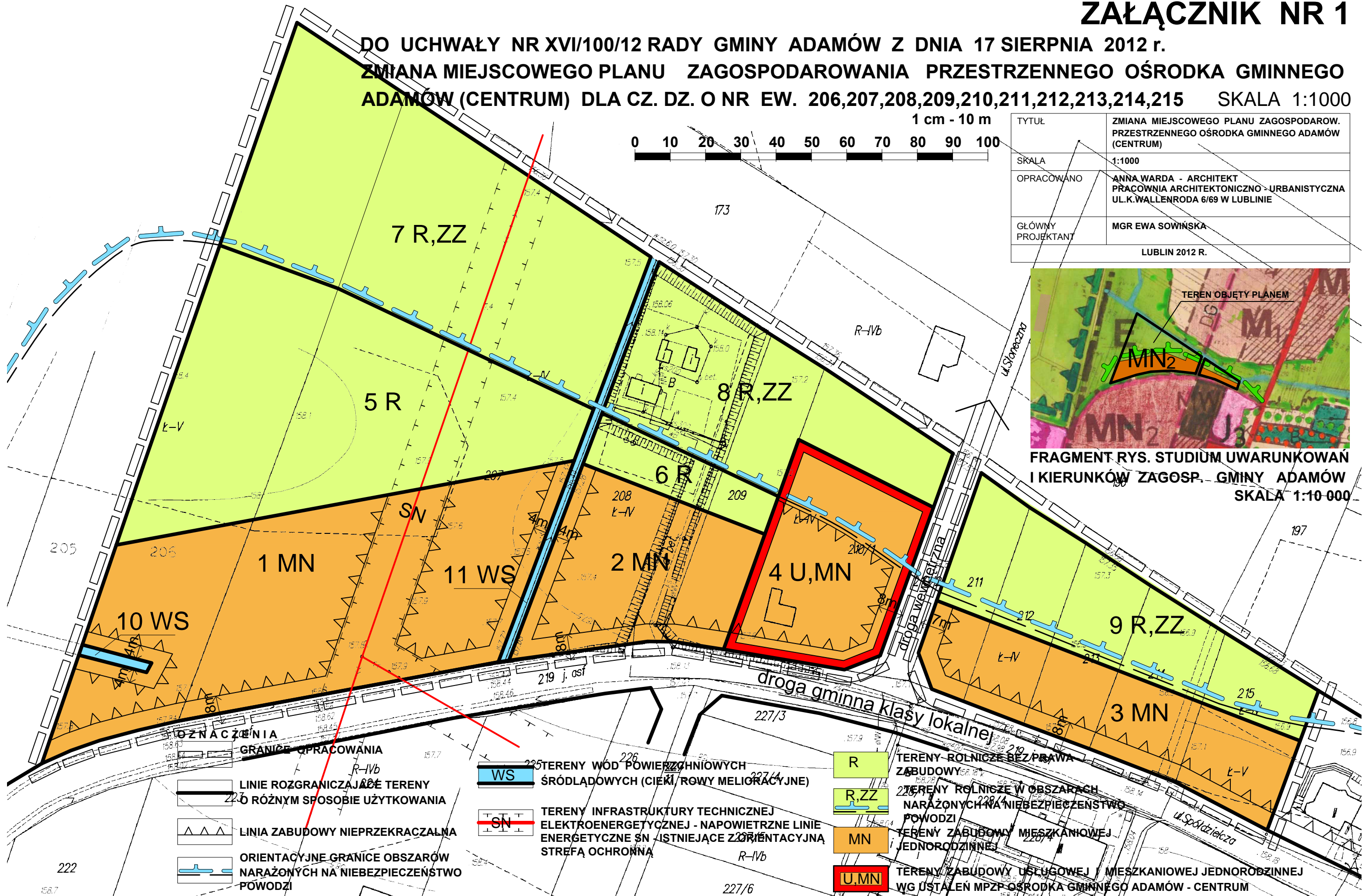
DO UCHWAŁY NR XVII/100/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO
 ADAMÓW (CENTRUM) DLA CZ. DZ. O NR EW. 206,207,208,209,210,211,212,213,214,215 SKALA 1:1000



TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (CENTRUM)
SKALA	1:1000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA UL.K.WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GLÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA
LUBLIN 2012 R.	



FRAGMENT RYS. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSP. GMINY ADAMÓW
 SKALA 1:10 000

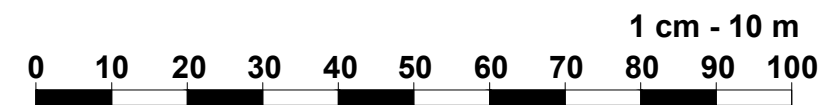


- POZNACZENIA**
- GRANICE OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - LINIA ZABUDOWY NIETRZEKRACZALNA
 - ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (CIEKI, ROWY MELIORACYJNE)
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ - NAPONIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE SN - ISTNIEJĄCE Z ORIENTACYJNĄ STREFĄ OCHRONNĄ
 - R - TERENY ROLNICZE BEZ PRAWA ZABUDOWY
 - R,ZZ - TERENY ROLNICZE W OBSZARACH NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U,MN - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WG USTALEŃ MPZP OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW - CENTRUM

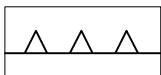
ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XVII/100/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.

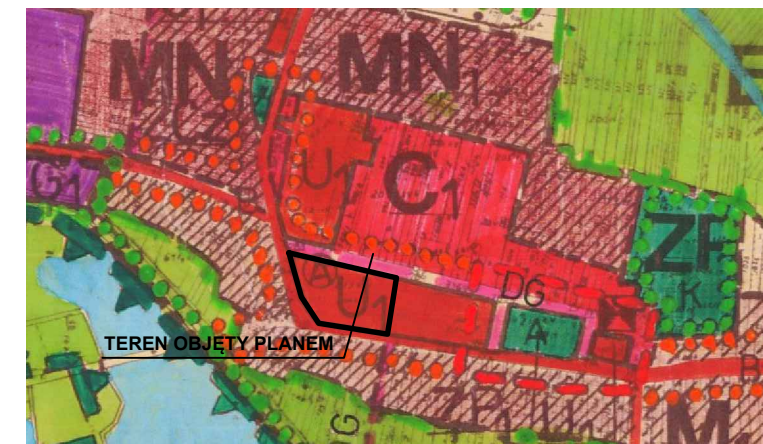
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (CENTRUM) DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 1436/1, 1436/3, 1436/7, 1436/9 SKALA 1:1000



OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
-  1 UP,U,US TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH, KOMERCYJNYCH I SPORTU

FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW SKALA 1:10 000

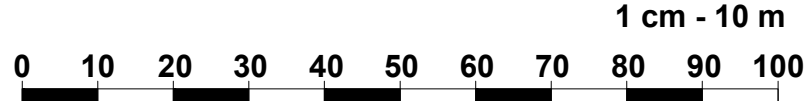
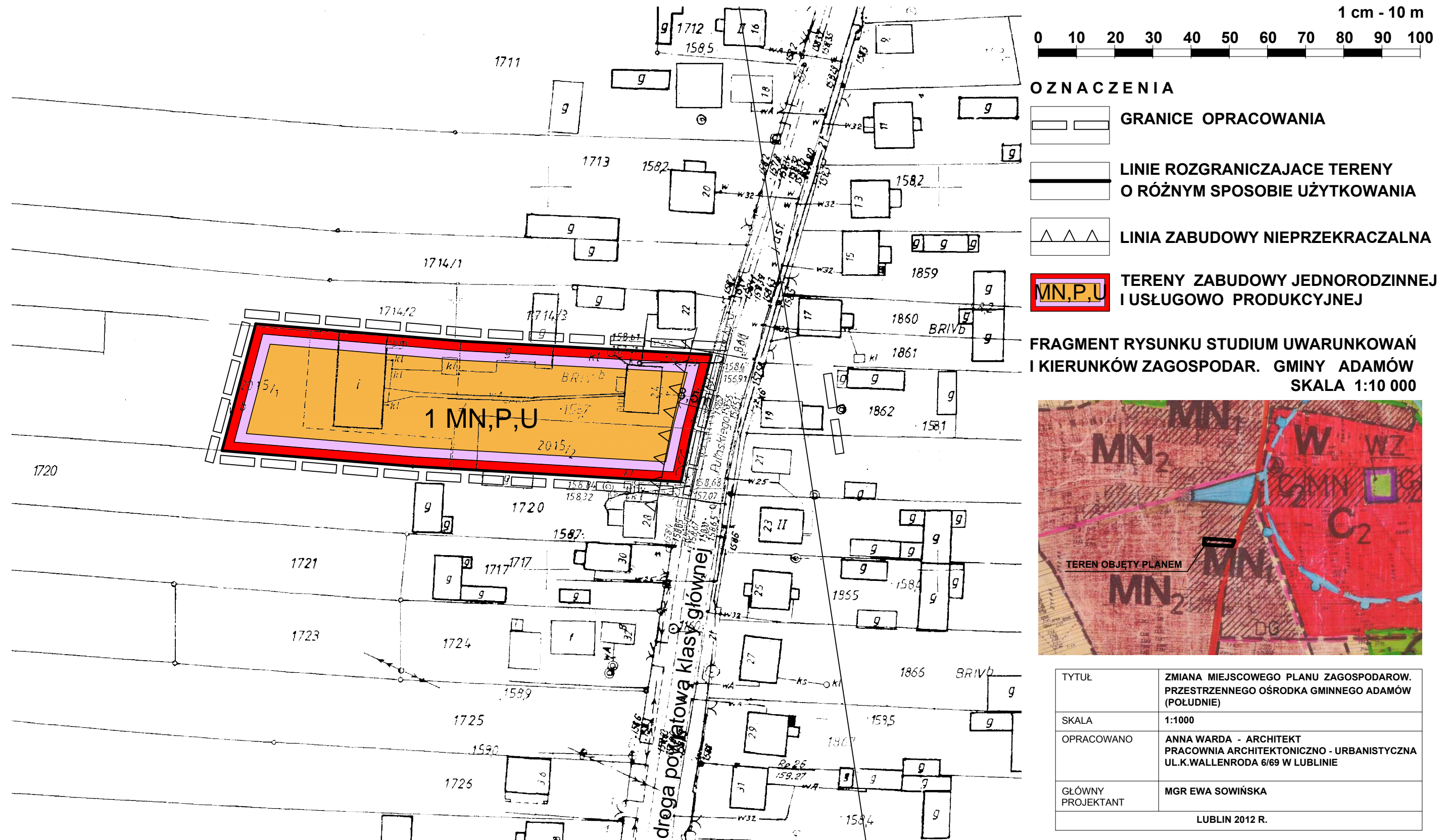


TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (CENTRUM)
SKALA	1:1000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA UL.K.WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GLÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA
LUBLIN 2012 R.	

ZAŁĄCZNIK NR 3

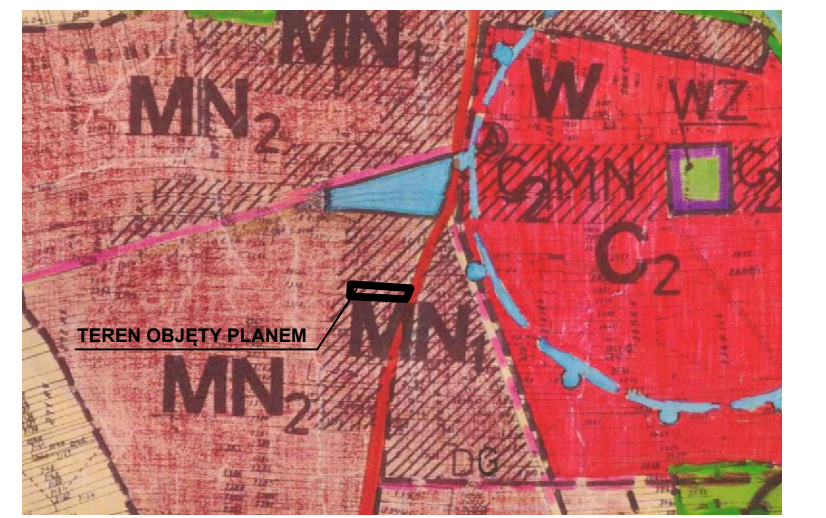
DO UCHWAŁY NR XVI/100/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO
ADAMÓW (POŁUDNIE) DLA DZIAŁEK O NR EW. 2015/1, 2015/2 SKALA 1:1000



- OZNACZENIA**
- GRANICE OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
 - MN,P,U** TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWO PRODUKCYJNEJ

FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW SKALA 1:10 000



TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (POŁUDNIE)
SKALA	1:1000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA UL.K.WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GLÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA
LUBLIN 2012 R.	

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR XVII/100/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.

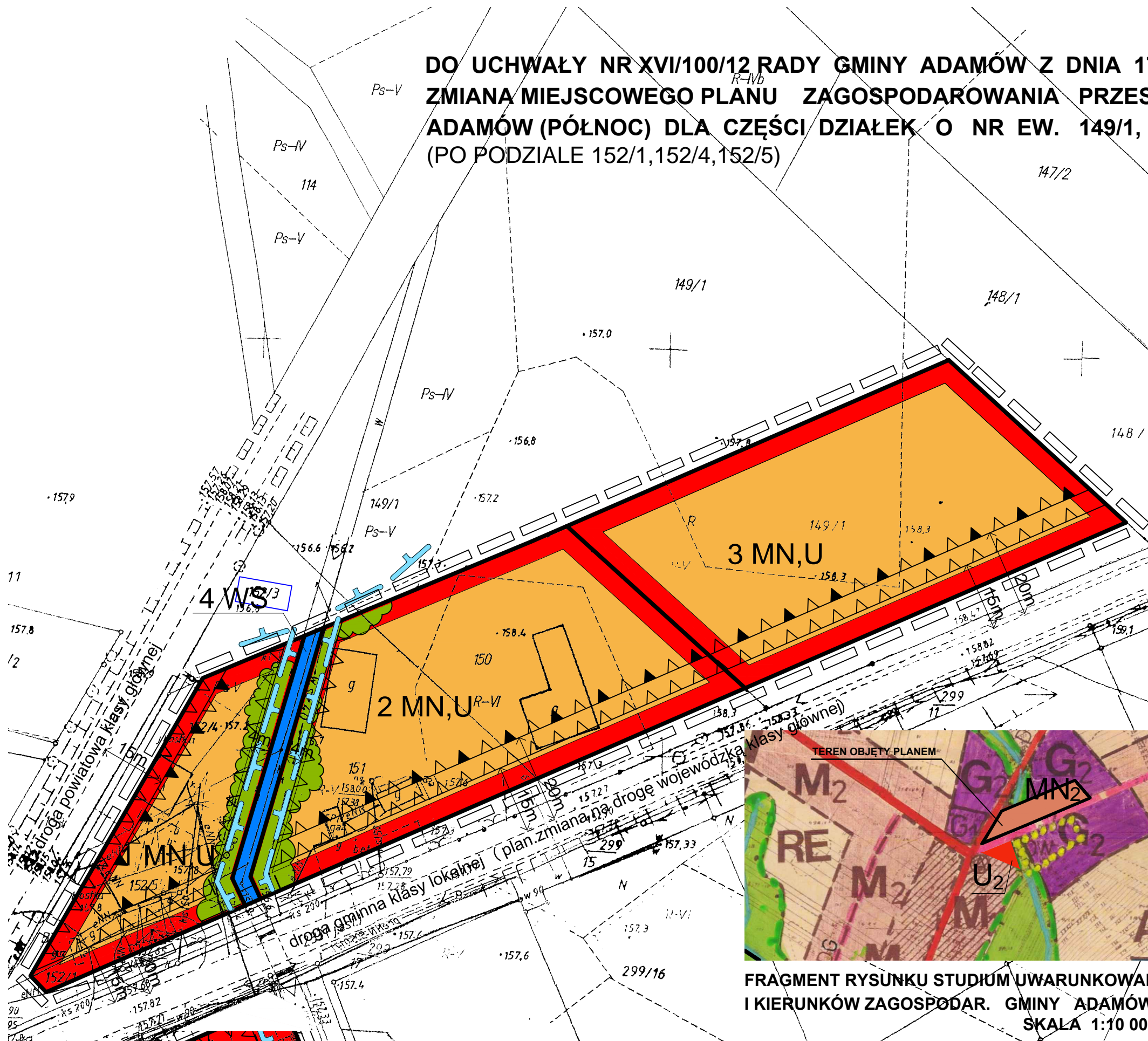
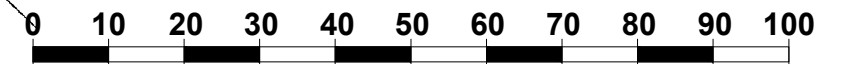
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO

ADAMÓW (PÓŁNOC) DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 149/1, 150, 151, 152

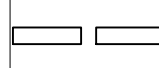
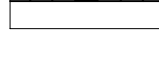
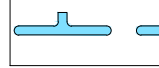
SKALA 1:1000

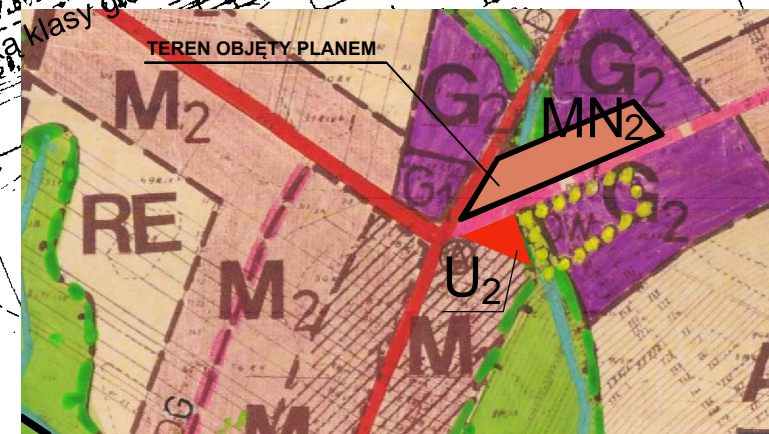
(PO PODZIALE 152/1, 152/4, 152/5)

1 cm - 10 m



OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRA CZALNA DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRA CZALNA DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ (WZDŁUŻ ROWU DOT. TAKŻE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ)
-  ORIENTACYJNE GRANICE OBSZA RÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
-  TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (CIEKI, ROWY MELIORACYJNE)
-  TERENY ZABUDOWY JEDNORODZ. I USŁUG KOMERCYJNYCH



FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW
SKALA 1:10 000

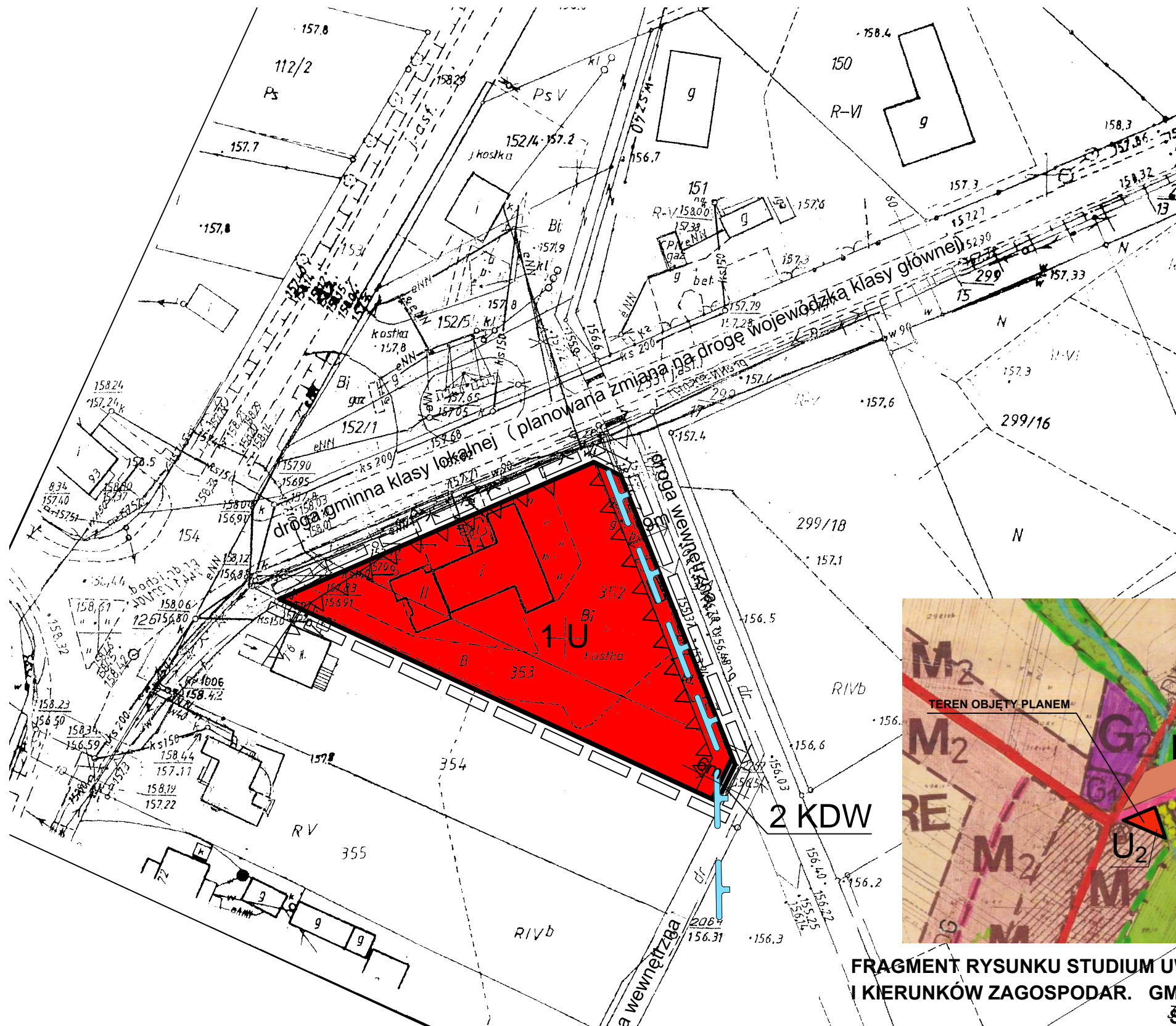
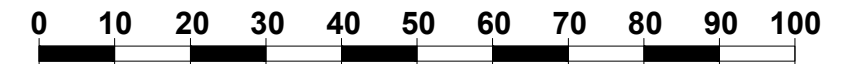
TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (PÓŁNOC)
SKALA	1:1000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA UL.K.WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GLÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA
	LUBLIN 2012 R.

ZAŁĄCZNIK NR 5

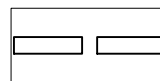
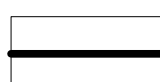
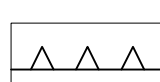
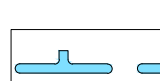


DO UCHWAŁY NR XVII/100/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO
 ADAMÓW (PÓŁNOC) DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 352, 353

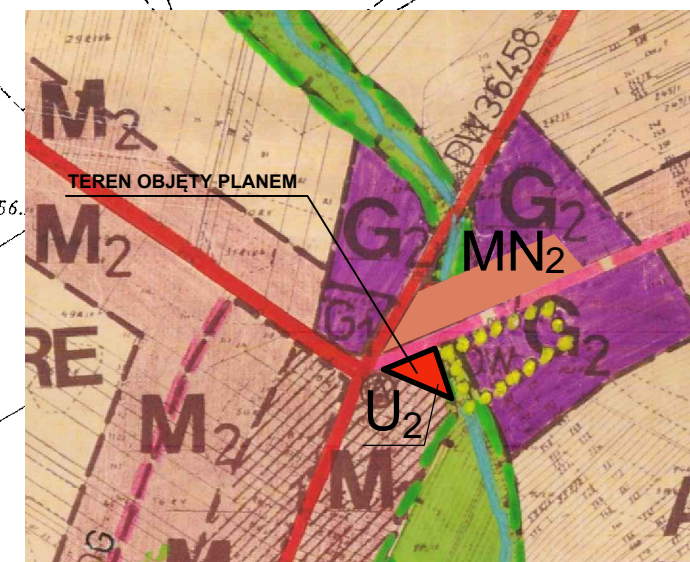
SKALA 1:1000

1 cm - 10 m



OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRA CZALNA
-  ORIENTACYJNE GRANICE OBSZA RÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZ- PIECZEŃSTWO POWODZI
-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNETRZNEJ



FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW
 SKALA 1:10 000

TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (PÓŁNOC)
SKALA	1:1000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA UL.K.WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GLÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA
LUBLIN 2012 R.	

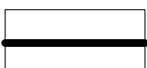
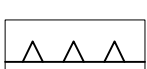
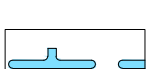




ZAŁĄCZNIK NR 6

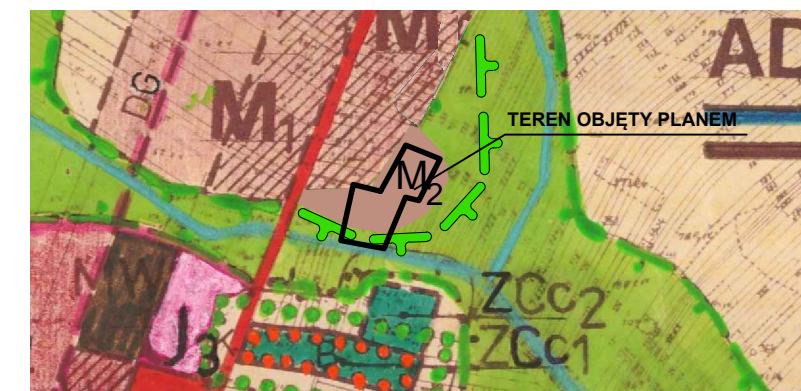
DO UCHWAŁY NR XVI/100/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (PÓŁNOC) DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 382, 383/1, 384, 389 SKALA 1:1000



OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
-  ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW O ZŁOŻONYCH WARUNKACH GRUNTOWYCH
-  TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KD-P TEREN DROGI GMINNEJ



FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW SKALA 1:10 000

TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO ADAMÓW (PÓŁNOC)
SKALA	1:1000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA UL.K.WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA
LUBLIN 2012 R.	

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XVI/100/12
Rady Gminy Adamów
z dnia 17 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia 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 8
do Uchwały Nr XVI/100/12
Rady Gminy Adamów
z dnia 17 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia 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.