

UCHWAŁA NR XVI/101/12 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 17 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie 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 XL/214/10 Rady Gminy Adamów z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie 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 terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr XXXII/226/06 Rady Gminy Adamów z dnia 26 października 2006 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2007 r. Nr 44, poz. 1061 - zwanego dalej planem.

3. Plan obejmuje działki lub ich fragmenty położone:

1) w Woli Gułowskiej o numerach ewidencyjnych:

a) 240/2, 241/2, 241/4, 263/4, 263/7 i 264/5 zgodnie z załącznikiem Nr 1

b) 232 i 234 zgodnie z załącznikiem Nr 2,

2) w Gułowie o numerach ewidencyjnych 49/2, 49/6 i 49/7 zgodnie z załącznikiem Nr 3.

§ 2. Plan stanowią:

1. ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,

2. część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1-3),

3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 4),

4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 5).

§ 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 1-3 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 lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie 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 § 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 3 - §§ 21 - 23,
- 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.

2) Oznaczenia z dopuszczeniem korekty, które obejmują proponowane linie podziału na działki - sposób korekty określają ustalenia szczegółowe.

§ 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 parkingowe na 1 mieszkanie,

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

§ 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, które należą do powierzchni biologicznie czynnej, zwłaszcza istniejącej zieleni, w tym zadrzewień, a przede wszystkim zachowania istniejącego drzewostanu z obowiązkiem jego utrzymania i odnowy w alei lipowej, biegnącej wzdłuż drogi powiatowej;

2) zakaz budowy obiektów o uciążliwości wykraczającej poza teren działki;

3) zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:

- a) kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni,
- b) ochrona walorów krajobrazowych terenu wynikająca z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego,
- c) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
- d) wprowadza się obowiązek dotrzymania standardów jakości środowiska.

2. Ochrona przed hałasem

Dla terenów objętych planem ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem MN, U dopuszczalny poziom hałasu, musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

1. Teren zabudowy mieszkalno-usługowej w Woli Gułowskiej (załącznik nr 1) znajduje się w strefie ochrony widokowej - oś widokowa z zakrętu drogi wojewódzkiej DW36467.

W obszarze objętym opracowaniem ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 8 m.

2. Fragment terenu zieleni parkowej w Woli Gułowskiej (załącznik nr 2) znajduje się w strefie ochrony widokowej - oś widokowa z zakrętu drogi wojewódzkiej DW36467. W obszarze strefy wyklucza się nasadzenia zieleni wysokiej.

3. Fragment terenu zabudowy mieszkaniowej w Gułowie (załącznik nr 3) znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznych (stanowisko nr 4 na obszarze AZP 67-78 – ślad osadniczy, osada)

Na obszarze strefy „OW” wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone zaleceniami konserwatorskimi, w oparciu o które zostanie określony dalszy tok postępowania.

Inwestycje związane z prowadzeniem prac ziemnych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe wytyczne dotyczące zakresu prac ziemnych oraz potrzeby archeologicznych badań wyprzedzających bądź nadzorów archeologicznych.

§ 14. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 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 energetyki i telekomunikacji :

Zaopatrzenie w energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną dla terenów objętych planem przewiduje się na zasadach ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi gminy Adamów wyrażonego w postaci uchwały Nr XXXII/226/06 Rady Gminy Adamów z dnia 26 października 2006 r. tzn.:

1) **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

- a) realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia – zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
- 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) linie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- d) 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,
- c) 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 planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi gminy Adamów wyrażonego w postaci uchwały Nr XXXII/226/06 z dnia 26 października 2006 r. tzn.:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – systemami wodociągów wiejskich, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.
- 2) Odprowadzenie ścieków:
 - a) zbiorowe odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji zbiorczej do komunalnych oczyszczalni w Adamowie i Konorzatce,
 - 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
zastosowanie kontenerowego systemu zbierania odpadów, połączonego z segregacją, transport odpadów na składowisko
Ponadto sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach.
- 5) Energetyka cieplna – 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 zabudowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- 2) Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej (służących bezpośrednio 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 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 (działki o numerach ewidencyjnych 240/2, 241/2, 241/4, 263/4, 263/7, 264/5 - Wola Gułowska):

Teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony symbolem 1 MN, U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa mieszkalno-usługowa /równolegle lub zamiennie/
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptacja istniejącego obiektu na funkcję mieszkalno-usługową z możliwością rozbudowy i nadbudowy lub rozbiórka istniejącego obiektu,
 - 2) lokalizacja nowych budynków jednorodzinnych i usługowych lub budynków o funkcji mieszkalno-usługowej,
 - 3) zagospodarowanie nieuciążliwe w rozumieniu planu,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki
- 6) parametry zabudowy mieszkalnej i usługowej:
 - a) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje nadziemne, z których druga kondygnacja jest poddaszem użytkowym,
 - b) gabaryty budynków:

- max wysokość budynków 8,0 m mierzona od terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - max wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany frontowej – 4,5 m,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
- 7) forma zabudowy i proporcje bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
 - 8) kształt dachów – dwu lub wielospadowe o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - 9) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych przekrytych dachami 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,
 - 10) wyklucza się ogrodzenie z betonowych przęseł prefabrykowanych,
 - 11) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej,
 - 12) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
 - 13) Teren zabudowy mieszkalno-usługowej znajduje się w strefie ochrony widokowej - oś widokowa z zakrętu drogi wojewódzkiej DW36467 (ograniczenie wysokości zabudowy do 8 m).

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 2 (działki o numerach ewidencyjnych 232, 234 – WOLA GUŁOWSKA):

CZĘŚĆ I.

TEREN ZIELENI PARKOWEJ oznaczony symbolem 1 ZP

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zieleni parkowej dla obsługi istniejącego w południowej części działki Nr 234 domu opieki społecznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nasadzenia zieleni średniowysokiej i niskiej, nie przesłaniającej zabytku dla części terenu położonej w obszarze ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego (ochrona widokowa), w pozostałej części – wysokość zieleni bez ograniczeń,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej klasy głównej Nr 1360 L. Posesja, której część północna objęta jest planem składa się z działek o Nr 232, 234, 236/3 i 236/5, przy czym działka Nr 236/3 swoją południową granicą, która jednocześnie jest granicą całej posesji, przylega do ww. drogi powiatowej,
- 4) zieleń i układ ciągów pieszych według odrębnego projektu,
- 5) fragment terenu zieleni znajduje się w strefie ochrony widokowej - oś widokowa z zakrętu drogi wojewódzkiej DW36467 (ograniczenie wysokości nasadzeń do średniowysokich i niskich).

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 3 (działki o numerach ewidencyjnych 49/2, 49/6, 49/7 - GUŁÓW):

CZĘŚĆ I.

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ oznaczony symbolem 1 RM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy zagrodowej.

Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła nieuciążliwego jako towarzyszących funkcji podstawowej.

Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

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 zagrodowych ustala się:

- zabudowę wolnostojącą
 - minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2000 m² przy minimalnej szerokości frontu wynoszącej 28 m,
 - max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki –35%,
 - min powierzchnia biologicznie czynna – 45%,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkalnej i usługowej:
- a) maksymalna wysokość 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 w nawiązaniu do miejscowych tradycyjnych form zabudowy,
 - d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30°- 45°, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - e) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 5) dla budynków gospodarczych
- wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych, za wyjątkiem obiektów magazynowych typu silosy,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna,
- 6) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny poszerzony niniejszą zmianą planu do szer. 8 m, oraz poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny szer. 6 m,
- 7) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- 8) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- 9) budynki mieszkalne lokalizować od strony wschodniej,
- 10) fragment terenu zabudowy znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3 niniejszego planu.

CZĘŚĆ II.

TEREN ZBUDOWY ZAGRODOWEJ oznaczony symbolem 2 RM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy zagrodowej.
Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła nieuciążliwego jako towarzyszących funkcji podstawowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptacja, rozbudowa i budowa budynków gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym; dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego bez wydzielania działki,
 - 2) dopuszcza się adaptację i lokalizację usług nieuciążliwych oraz innych nieuciążliwych funkcji (np. działalność produkcyjno-usługowa) pod warunkiem, że nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na działkach sąsiednich (sytuowanie obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
 - 3) możliwość przekształcenia siedliska wyłączonego z produkcji rolnej na zabudowę letniskową, usługową lub jednorodzinną,
 - 4) wyklucza się przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki z zachowaniem przepisów szczególnych,

- 6) ustala się:
- zabudowę wolnostojącą,
 - max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki –35%,
 - min powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) dla zabudowy mieszkalnej:
- a) maksymalna wysokość 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 w nawiązaniu do miejscowych tradycyjnych form zabudowy,
 - d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20°- 45°, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - e) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 9) dla budynków usługowych maksymalna wysokość 7,0 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,
- 10) dla budynków gospodarczych wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m (za wyjątkiem obiektów magazynowych typu silosy), mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- 11) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej oraz z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego poszerzonego niniejszą zmianą planu do szer. 8 m,
- 12) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- 13) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

CZĘŚĆ III.

TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO oznaczony symbolem 3 KDX

- Poszerzenie pasa drogowego istniejącego ciągu pieszo-jezdnego o 3,0 m (do szer. 8,0 m w liniach regulacyjnych).

CZĘŚĆ IV.

TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO oznaczony symbolem 4 KDX

- Projektowany ciąg pieszo-jezdny (szer. 6,0 m w liniach regulacyjnych) dla obsługi terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1 RM.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 24. 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.

§ 25. W wyniku uchwalenia planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, wyrażonego w postaci uchwały Nr XXXII/226/06 Rady Gminy Adamów z dnia 26 października 2006 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2007 r. Nr 44, poz. 1061 w zakresie i obszarze działek (lub ich fragmentów) numer ewidencyjny: 232, 234, 240/2, 241/2, 241/4, 263/4, 263/7, 264/5 w Woli Gułowskiej i 49/2, 49/6, 49/7 w Gułowie zgodnie z załącznikami Nr 1-3 do niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

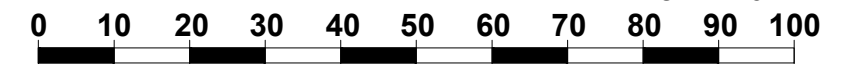
Krystyna Bujak

ZAŁĄCZNIK NR 1


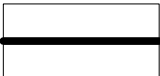
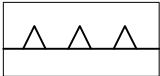


DO UCHWAŁY NR XVI/101/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY
 WSI GMINY ADAMÓW (WOLA GUŁOWSKA) DLA DZIAŁEK O NR EW. 240/2,241/2,241/4,263/4,263/7,264/5

SKALA 1:1000

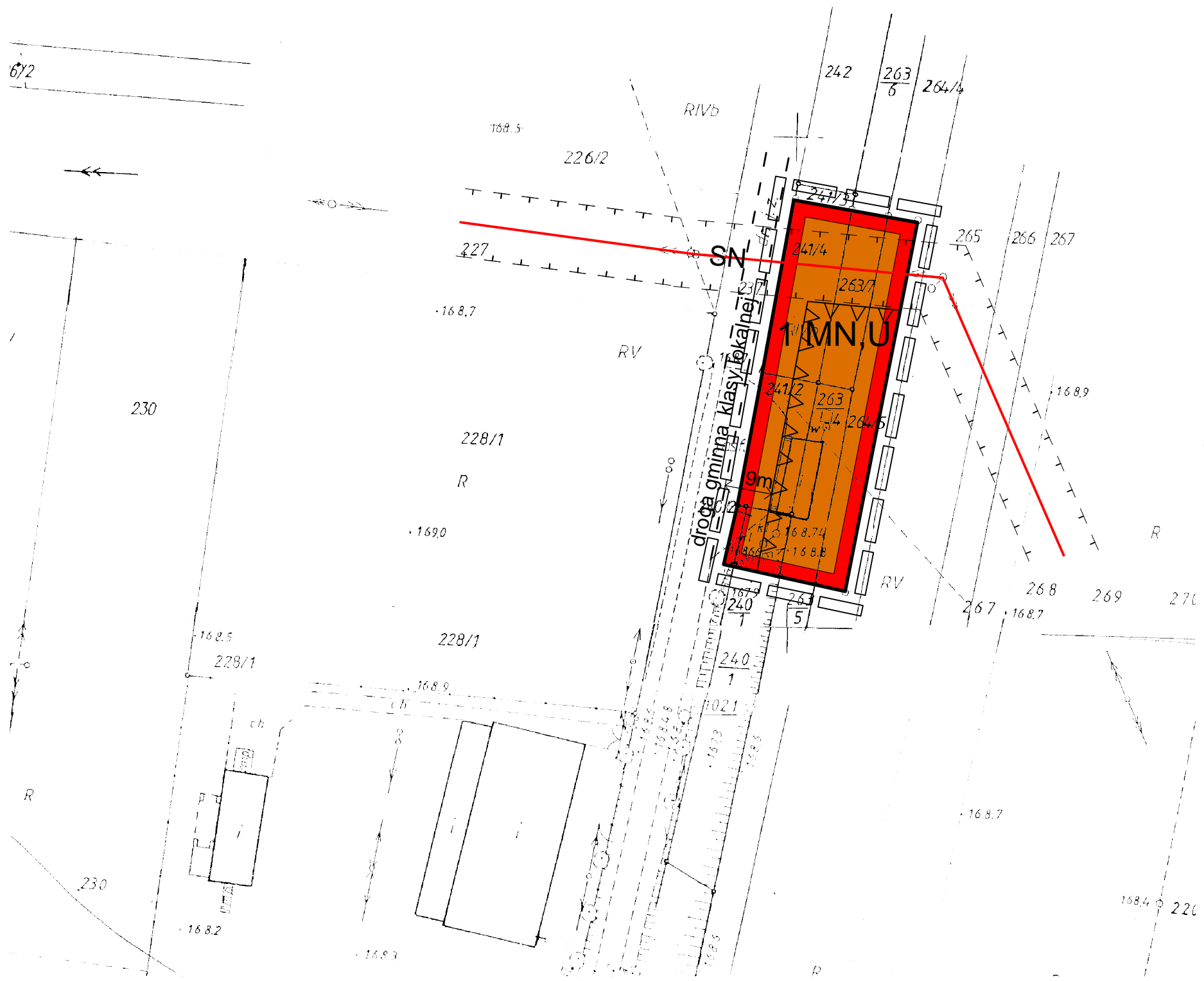
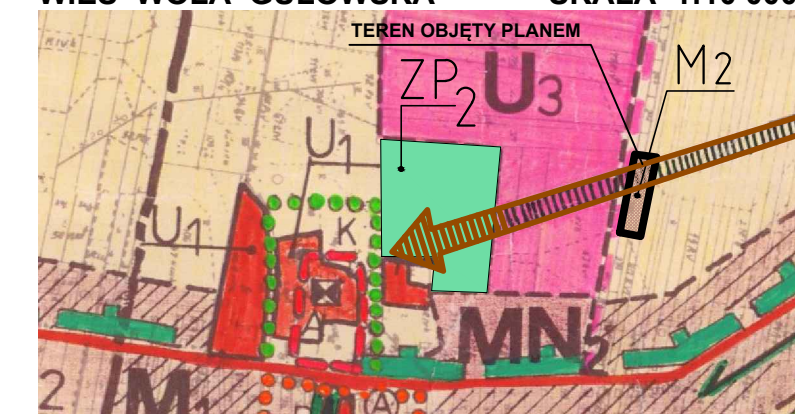
1 cm - 10 m



OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  LINIA ZABUDOWY-NIEPRZEKRACZALNA
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG KOMERCYJNYCH
-  NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE
 SN - ISTNIEJĄCE Z ORIENTACYJNĄ STREFĄ OCHRONNĄ

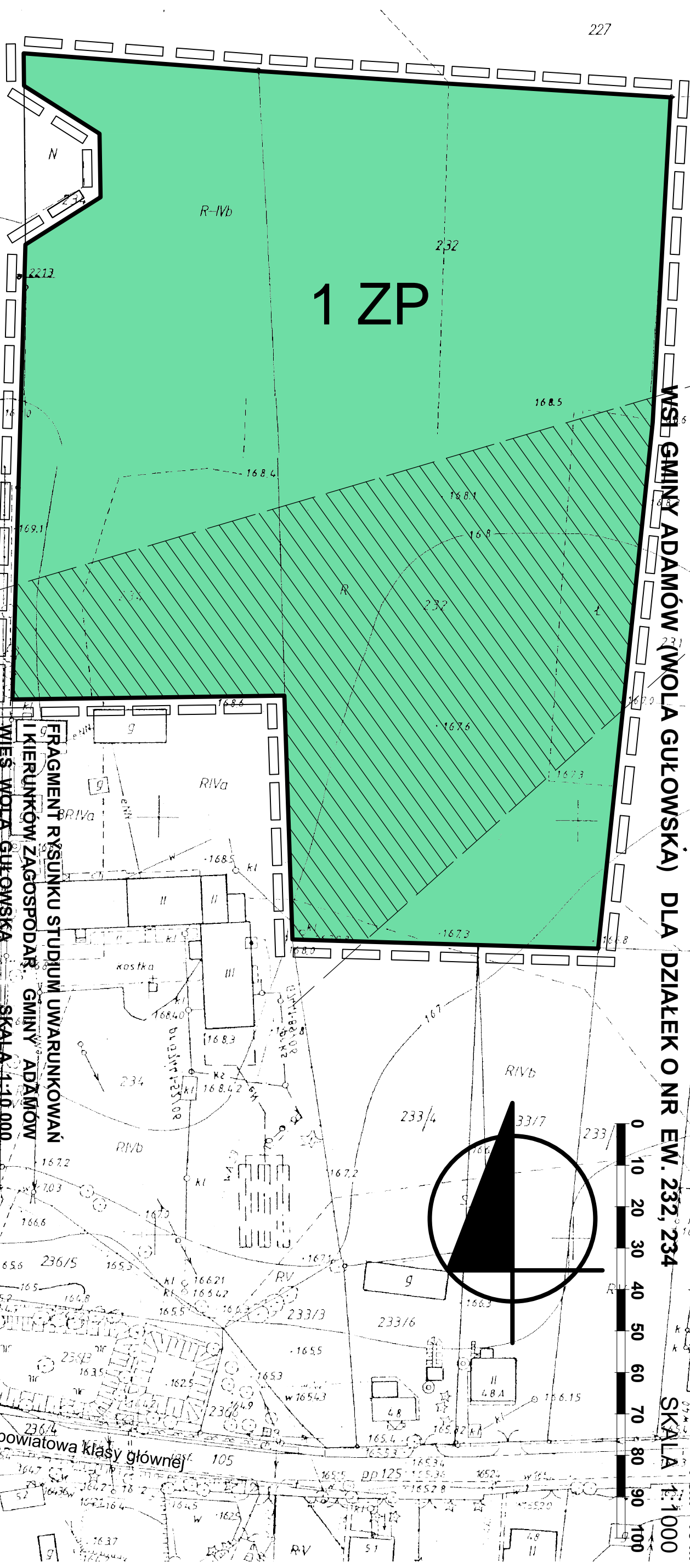
FRAGMENT RYSUNKU STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW WIEŚ WOLA GUŁOWSKA SKALA 1:10 000



TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY WSI GMINY ADAMÓW (WOLA GUŁOWSKA)
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 2

DO UCHWAŁY NR XVII/10/1/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 R.
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY^m
 WSI GMINY ADAMÓW (WOLA GULOWSKA) DLA DZIAŁEK O NR EW. 232, 234
 SKALA 1:1000



N/WS

108/3

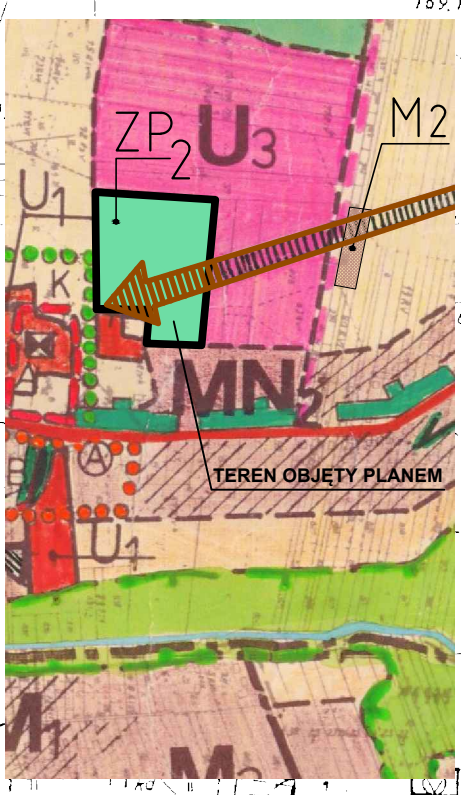
OZNACZENIA

GRANICE OPRACOWANIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

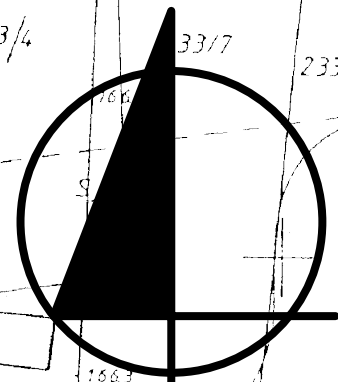
TERENY ZIELENI PARKOWEJ

OBSZAR OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO (OCHRONA WIDOKOWA)



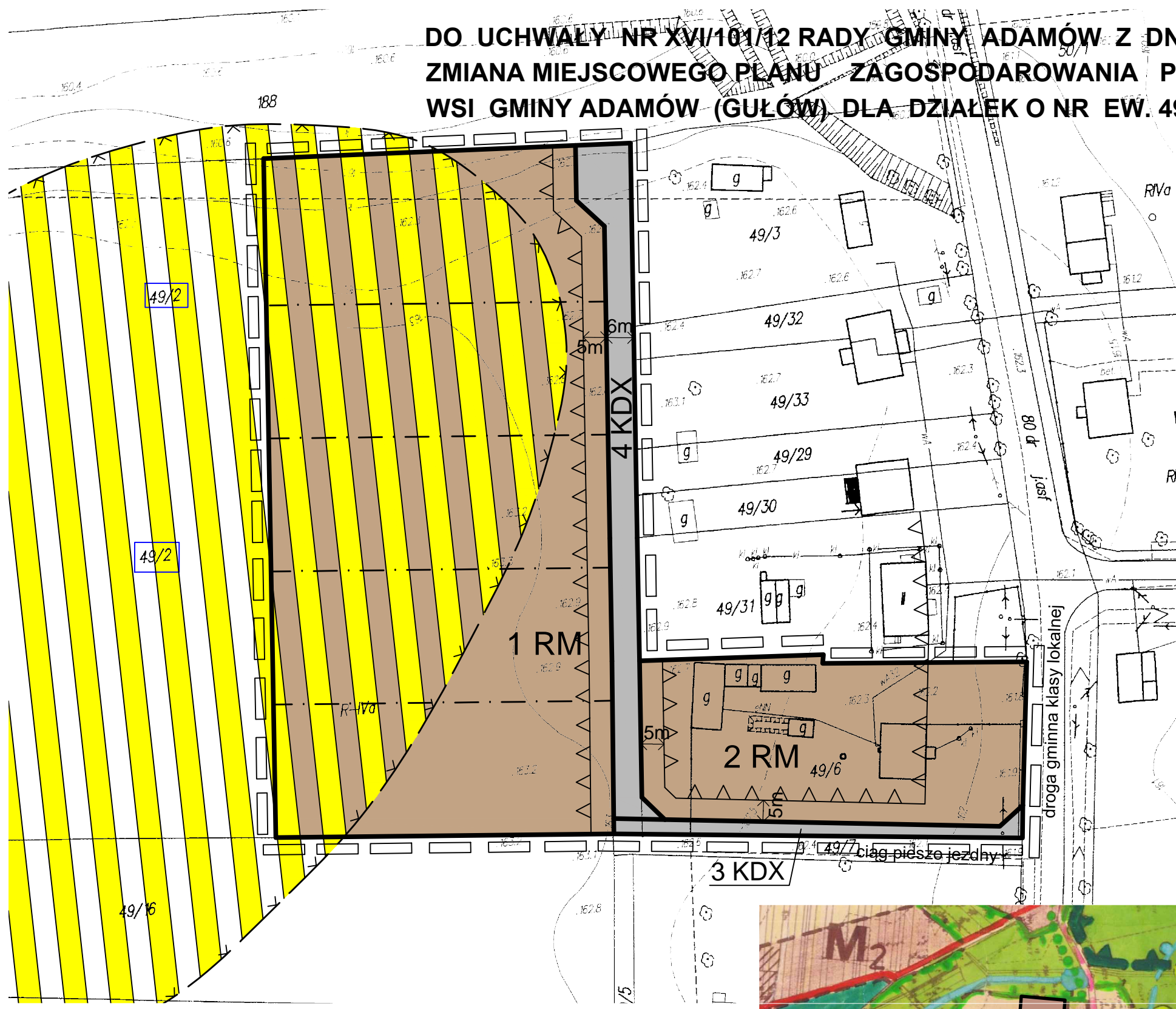
FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAR. GMINY ADAMÓW W WSI WOLA GULOWSKA SKALA 1:10 000

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

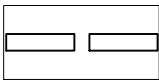

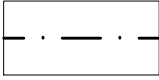
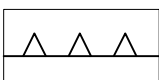





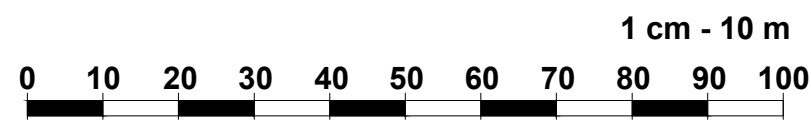
ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XVI/101/12 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 17 SIERPNI 2012 r.
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY
 WSI GMINY ADAMÓW (GUŁÓW) DLA DZIAŁEK O NR EW. 49/2, 49/6, 49/7
 SKALA 1:1000

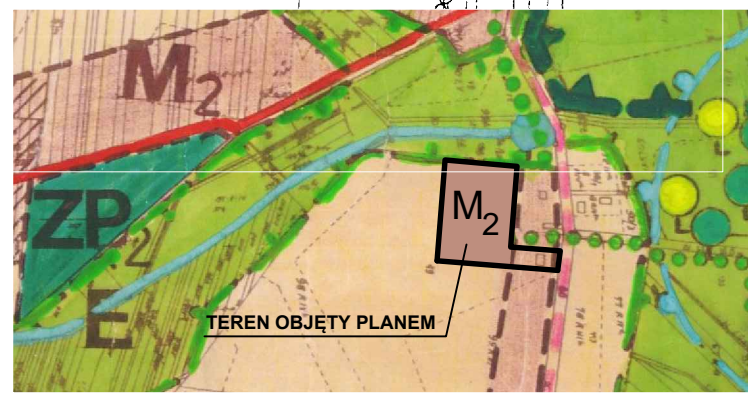


OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW" STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  KDX TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH



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



TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW. PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY WSI GMINY ADAMÓW (GUŁÓW)
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 4
do Uchwały Nr XVI/101/12
Rady Gminy Adamów
z dnia 17 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi 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 5
do Uchwały Nr XVI/101/12
Rady Gminy Adamów
z dnia 17 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi 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.