



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 30 maja 2022 r.

Poz. 2908

### UCHWAŁA NR XL/294/22 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 5 maja 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz uchwały Nr XXI/150/20 Rady Gminy Adamów z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, Rada Gminy Adamów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów”, uchwalonego uchwałą Nr VII/49/19 Rady Gminy Adamów z dnia 27 marca 2019 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Adamów Nr XXXIX/290/22 z dnia 21 kwietnia 2022 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, zwaną dalej zmianą planu.

**§ 2. 1.** Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu, będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunki zmiany planu w skali 1:1000, stanowiące ponumerowane załączniki od 1 do 5 do niniejszej uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 7 do niniejszej uchwały;
- 5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 8.

2. Ustalenia zmiany planu wyrażone są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych, zawartych w Rozdziale I;
- 2) ogólnych zasad i warunków regulacji zagospodarowania obszarów, zawartych w Rozdziale II;
- 3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawartych w Rozdziale III;

- 4) ustaleń szczegółowych, zawartych w Rozdziale IV;
- 5) przepisów końcowych, zawartych w Rozdziale V.

§ 3. 1. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, uchwalony uchwałą Nr XXXII/226/06 Rady Gminy Adamów z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r., Nr 44, poz. 1061 z późn. zm.);
- 2) **zmiana planu** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunek zmiany planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały, zawierające graficzny zapis zmiany planu w skali 1:1000;
- 4) **teren (teren planistyczny)** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 5) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć funkcję ustaloną zmianą planu dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym, której udział w zagospodarowaniu terenu, wraz ze wszystkimi obiektami budowlanymi o funkcji podstawowej, wynosi minimum 60% jego powierzchni;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające)** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, którego udział w zagospodarowaniu terenu wynosi mniej niż 40% jego powierzchni lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków;
- 8) **przeznaczenie wielofunkcyjne** (oznaczone numerem i symbolami literowymi, przedzielonymi przecinkiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;
- 9) **przeznaczenie zamienne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może zostać zrealizowane na całości zagospodarowania terenu lub w 100% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków zamiast przeznaczenia podstawowego; niniejsza definicja ma zastosowanie wyłącznie do możliwości realizacji usług publicznych i celów publicznych określonych w przepisach odrębnych w miejsce usług komercyjnych lub zabudowy mieszkaniowej w terenach wskazanych w niniejszym planie, jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyrysowana na rysunku zmiany planu i określona ustaleniami szczegółowymi zmiany planu linia, poza którą zakazuje się sytuowania nowych budynków i rozbudowy istniejących i innych obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków i innych obiektów budowlanych: obiektów małej architektury, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 12) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu,

wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

- 13) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 14) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujących usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne cele publiczne określone w przepisach odrębnych;
- 15) **usługi związane z obsługą rolnictwa** - jako rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami związany z obsługą gospodarstw rolnych i produkcji rolnej, który nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów na podstawie przepisów odrębnych;
- 16) **dostęp do drogi publicznej** - dotyczy nieruchomości dopuszczonych niniejszym planem do zabudowy i rozumie się przez to zjazd – określony w przepisach ustawy o drogach publicznych lub w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej drogą wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej z zastrzeżeniem, że droga ta winna spełniać wymagania przepisów odrębnych dotyczących parametrów;
- 17) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im trwałą vegetację – w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych;
- 18) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, na których są lokalizowane, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 19) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na terenie planistycznym lub działce;
- 20) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, w skład którego mogą wchodzić budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz garaże; w zabudowie zagrodowej dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych, z zachowaniem przepisów odrębnych; granica istniejącego siedliska rolnego – kontur użytków gruntowych wg ewidencji gruntów wykazywanych jako grunty rolne zabudowane – Br;
- 21) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (wolnostojący lub bliźniaczy) lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego; w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej ww. budynku;
- 22) **zabudowa rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego;
- 23) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w gospodarstwie rolnym, związane z pobytem turystów np. wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 24) **droga wewnętrzna** - należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną w znaczeniu przepisów odrębnych, oznaczoną symbolem KDW, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, przeznaczoną do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów;
- 25) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 26) **poziom terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 27) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od średniego poziomu terenu do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;
- 28) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. **1-20** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **MN,U; RM; RM,MN; R; RZ; WS; K; KDW** - oznaczenia literowe terenów, określające ich podstawowe przeznaczenie, odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) granica systemu przyrodniczego gminy;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN ze strefą ochronną;
- 8) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”.

5. Umieszczone na rysunku zmiany planu oznaczenia graficzne i literowe, nie wymienione w ust. 4, w szczególności dotyczące terenów poza granicami zmiany planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) **RM,MN** – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **R** – tereny rolne bez prawa zabudowy;

- 5) **RZ** – tereny łąk;
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, cieki, rowy melioracyjne);
- 7) **K** – teren oczyszczalni ścieków komunalnych;
- 8) **KDW** – droga wewnętrzna.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia i zasady regulacji zagospodarowania obszarów**

#### **§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 2) forma nowych budynków mieszkalnych na pobyt stały, gospodarczych i usługowych dopuszczonych w obszarach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej powinna być kształtowana w nawiązaniu do wzorów architektury regionalnej, z dużą dbałością w zakresie proporcji bryły budynku i detali architektonicznych, z uwzględnieniem warunków:
  - a) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
  - b) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, blacha płaska;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach zmiany planu;
- 4) określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) – przez infiltrację do gruntu na działce własnej;
- 6) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom mieszkalnym i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 7) w zakresie zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami obowiązują wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 8) na terenach objętych planem nie występują i nie są projektowane obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;
- 9) na terenach objętych planem nie występują zadania inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) w przypadkach działek węższych niż 16 m oraz określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych dopuszczonych planem - 400 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem obszaru 14 MN,U i 15MN,U gdzie dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych do 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, nie przedstawionych na rysunku zmiany planu obiektów i sieci infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, służących bezpośrednio obsłudze tych terenów.

#### **§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny objęte planem są położone:

- a) w systemie przyrodniczym gminy – tereny oznaczone symbolem: 6RM,MN, 8MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 9R, 13KDW, 13aKDW, 20K,
- b) w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” – wszystkie tereny,
- c) w strefie stanowiska archeologicznego – tereny oznaczone symbolem 2RM – ustalenia zawarte w § 8,
- d) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – tereny oznaczone symbolem: 2RM, 6RM,MN, 11MN,U, 13KDW, 14MN,U, 15MN,U, 16RM,MN, 17KDW, 18KDW, 19KDW.

2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się wymogom:

- 1) ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska”, polegającej na niepodjęciu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód;
- 2) wynikającym z usytuowania w systemie przyrodniczym gminy, gdzie wprowadza się:
  - zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej mogących dysharmonizować krajobraz,
  - zakaz składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
  - zakaz tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarzy ekologicznych,
  - nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w nasypach przecinających korytarz ekologiczny,
  - zalecenie kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zadrzewień),
  - zalecenie restytucji użytków zielonych, kosztem gruntów ornych;
- 3) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których występują źródła emisji;
- 4) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami zmiany planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ochrony przed hałasem, uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) w terenach RM; RM,MN - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) w terenach MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych; w przypadku zabudowy obiektami usług zamiennych - oświaty i wychowania, usług kultury, kultury fizycznej i sportu a także innymi obiektami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
  - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w § 17 pkt 8;
- 7) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nakaz stosowania zieleni izolacyjnej przy drogach publicznych, z zaleceniem stosowania gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych;
- 8) dopuszczenia przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystania i przekształcania 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;

- 9) ograniczenia w użytkowaniu terenów na całym obszarze objętym planem poprzez:
- a) zachowanie części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologicznej czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4,
  - b) zakazuje się nasadzania drzew na terenach przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż:  
- 5 m od linii brzegowej koryta cieku wodnego,
  - d) nakaz ochrony i zachowania drożności systemu melioracyjnego, z możliwością jego przebudowy także w obszarach nie wydzielonych funkcjonalnie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, cieki, rowy melioracyjne) i oznaczonych symbolem WS w niniejszym planie;
- 10) dostosowania nasadzeń zieleni do warunków siedliskowych;
- 11) prowadzenia działalności na terenach położonych w sąsiedztwie gruntów leśnych w sposób zapewniający ochronę tych gruntów, z zachowaniem minimalnych odległości określonych w przepisach odrębnych;
- 12) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów w oparciu o plan urządzenia lasu lub uproszczony plan urządzenia lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym poważnych awarii przemysłowych w myśl ustawy o ochronie środowiska.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego a także dobra kultury współczesnej;
- 2) wskazuje się na rysunku zmiany planu – załącznik nr 2 (Gułów-RSP) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte planistyczną ochroną zabytków archeologicznych, w obszarze którego należy:
  - a) prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - b) planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji;
- 3) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w znaczeniu przepisów odrębnych;

2) na terenach objętych planem nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze zmiany planu nie wyznacza się obszarów przewidzianych do scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) podział oraz łączenie działek budowlanych zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych zmiany planu z uwzględnieniem pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu;
- 3) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
  - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność,
  - b) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 70 a 90 stopni,
  - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:
    - 25 m w terenach RM,
    - 25 m terenach RM,MN,
  - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
    - 2000 m<sup>2</sup> w terenach RM,
    - 1500 m<sup>2</sup> w terenach MN,U,
    - 2000 m<sup>2</sup> w terenach RM,MN,
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalne wielkości działek wymienione w pkt 3 lit. d nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:
  - pod wewnętrzny układ komunikacyjny,
  - pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - w celu powiększenia działek sąsiednich lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
  - w celu uregulowania spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

**§ 11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) plan wskazuje jako tereny przestrzeni publicznych – ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej tereny przewidziane pod poszerzenie ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, dla których:
  - obowiązuje dostosowanie sposobu i formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych,
  - aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe otoczenia oraz (w oparciu o przepisy odrębne) zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) w planie nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów odrębnych.

**§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

### Rozdział 3.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

##### § 13. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią:
  - drogi publiczne (powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami KDP(G), KDG(L) oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW - poza granicami zmiany planu;
  - ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW, wyznaczone na rysunku zmiany planu - w granicach zmiany planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych, poza wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych w obrębie terenów budowlanych;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4;
- 4) **ustala się wskaźniki miejsc parkingowych** do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (postojowe) liczone z miejscami w garażach, dla potrzeb użytkowników, zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy zagrodowej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
  - c) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z zastrz. lit. d,
  - d) co najmniej 1 miejsce dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - e) w przypadku lokalizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż 6 obowiązuje wydzielenie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### § 14. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) na terenach nie objętych siecią wodociagową (np. w zabudowie rozproszonej i kolonijnej) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, do czasu realizacji nowych sieci;
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 4) nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg położonych w granicach obszaru objętego planem poza jezdnią istniejącą lub projektowaną, za zgodą zarządcy drogi;
- 6) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody podziemnej poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem, należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### § 15. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) przyjmuje się system odprowadzania ścieków w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną;

- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków w terenach przeznaczonych w planie pod drogi (publiczne i wewnętrzne) lub ich poszerzenia za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dla terenów: 12MN,U, 14MN,U, 15MN,U obowiązuje podłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt. 5,
- 5) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
  - a) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych - zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
  - b) indywidualne przydomowe systemy oczyszczania ścieków przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) wzdłuż nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej zaleca się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń z otwarciem od strony dróg;
- 4) przy sytuowaniu gazociągów i urządzeń zaopatrzenia w gaz należy uwzględnić wskazaną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszcza się prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg objętych granicami zmiany planu, poza pasem jezdni, za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe w tym konieczność uwzględnienia przepisów szczególnych regulujących warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w zakresie lokalizacji obiektów terenowych w stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz konieczności uzgodnienia z zarządcą sieci.

#### **§ 17. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:**

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, wymianę, odbudowę i przebudowę, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych w liniach napowietrznych SN;
- 5) dopuszcza się budowę wewnętrznych stacji transformatorowych w liniach podziemnych SN;
- 6) linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach z zastrz. pkt. 10;
- 7) w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- 8) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN (obszary: 2RM, 6RM,MN, 11MN,U, 13KDW, 14MN,U, 15MN,U, 16RM,MN, 17KDW, 18KDW, 19KDW) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii, w której wprowadza się do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii zakazy:

- a) lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej do 3 m,
  - c) lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
  - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
- 9) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i zagospodarowanie w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref ochronnych tych linii, zgodnie z przeznaczeniem terenu - na warunkach zmiany planu i przepisów odrębnych;
  - 10) dopuszcza się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w terenach przeznaczonych w planie na drogi wewnętrzne lub ich poszerzenia oznaczone symbolem KDW za zgodą zarządcy drogi;
  - 11) w obrębie terenów przeznaczonych w planie na drogi wewnętrzne lub ich poszerzenia oznaczone symbolami KDW, dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki za zgodą zarządcy drogi;
  - 12) dopuszcza się w terenach budowlanych lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł wykorzystujących energię słoneczną;
  - 13) na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

#### **§ 18. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:**

- 1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych w terenach przeznaczonych w planie na drogi wewnętrzne lub ich poszerzenia, oznaczone symbolami KDW, za zgodą zarządcy drogi, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

#### **§ 19. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) utrzymuje się istniejące indywidualne systemy grzewcze, stanowiące podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się grupowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej;
- 4) należy stosować rozwiązania wykorzystujące paliwa niskoemisyjne lub rozwiązania nieemisyjne.

#### **§ 20. Ustalenia dotyczące gromadzenia i usuwania odpadów:**

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) nie dopuszcza się gromadzenia odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
- 3) nie dopuszcza się składowania odpadów obcych oraz niebezpiecznych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności z zastrzeżeniem pkt.4;
- 4) dopuszcza się składowanie niezanieczyszczonej gleby, odpadów żwiru lub skruszonych skał, odpadów materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, w celu podniesienia rzędnej terenu, poza terenami położonymi w SPG;
- 5) zbiórka i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

#### **§ 21. Dla całego obszaru objętego zmianą planu w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje:**

- 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;

- 2) wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów ochrony przeciwpożarowej;
- 5) do obiektów i terenów, do których wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej, drogi pożarowe muszą być doprowadzone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe terenów według rodzaju przeznaczenia**

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej przedstawiony na załączniku nr 1 (obręb Gulów) oznaczony symbolem **1RM**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa,
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
  - b) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
  - c) zieleń urządzona i izolacyjna,
  - d) infrastruktura techniczna;
- 3) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 35%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny - 0,05,
    - maksymalny - 0,6,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy:**
  - a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
    - ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
    - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
    - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5 m,
    - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
    - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
    - dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego;
  - b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:
    - ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków zmiany planu,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°;

**5) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolnego,
- b) w powiązaniu z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany na południu i oznaczony symbolem 6MN – poza granicami zmiany planu;

**6) obsługa komunikacyjna** terenu z drogi powiatowej klasy G (główna) – poza planem, poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany na południu i oznaczony symbolem MN – poza granicami zmiany planu, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 16.

**§ 23. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione **na załączniku nr 2 (obręb Gulów-RSP)** oznaczone symbolami: **2RM, 3RM.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

**1) przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa;

**2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
- b) produkcja rolnicza,
- c) urządzenia melioracji wodnych,
- d) komunikacja wewnętrzna,
- e) infrastruktura techniczna;

**3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą, związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny 0,03,
  - maksymalny 0,6,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy siedliska, zgodnie z rysunkiem zmiany planu: -15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej KDG(L) – poza planem,
  - 5 m od linii rozgraniczającej z terenami wód powierzchniowych śródlądowych (cieki, rowy melioracyjne) oznaczony symbolem 5WS w granicach zmiany planu oraz od cieku poza granicami zmiany planu;

**4) zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połączonymi lub lukarnami,
- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych do 30°;

**5) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolnego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
  - b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,
  - c) przez teren 2RM przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku zmiany planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych,
  - d) z uwagi na położenie działek w terenie o złożonych warunkach gruntowych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną określającą warunki posadowienia budynków;
- 6) **obsługa komunikacyjna** z istniejącej drogi gminnej klasy L (lokalna), oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDG(L) - poza granicami zmiany planu;
- 7) teren oznaczony symbolem 2RM jest położony w zasięgu stanowiska archeologicznego (narożnik północno-wschodni), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2.

3. Wyznacza się **teren łąk** przedstawiony **na załączniku nr 2 (obręb Gulów-RSP)** oznaczony symbolem **4RZ**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren trwałych użytków zielonych, łąk, pastwisk, bez prawa zabudowy,
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) komunikacja wewnętrzna,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:** obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (cieki, rowy melioracyjne), przedstawiony **na załączniku nr 2 (obręb Gulów-RSP)** oznaczony symbolem **5WS**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren melioracji i urządzeń przeciwpowodziowych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) komunikacja wewnętrzna,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:** ochrona i zachowanie drożności systemu melioracyjnego, z możliwością jego przebudowy.

**§ 24. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawione **na załączniku nr 3 (obręb Konorzatka)** oznaczone symbolami: **6RM,MN; 7RM,MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

**1) przeznaczenie podstawowe:**

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
- c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
- d) zieleń urządzonej i izolacyjna,
- e) infrastruktura techniczna;

**3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 35%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny - 0,05,
  - maksymalny - 0,5,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
  - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 13KDW,
  - 12 m od terenów lasu poza granicami zmiany planu,
  - 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G) – poza granicami zmiany planu;

**4) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
  - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m,
  - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
  - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
  - dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego,
- b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:
  - ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków zmiany planu,
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°;

**5) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolnego,

- b) przez teren 6RM,MN przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku zmiany planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych,
  - c) teren 6RM,MN położony jest częściowo (narożnik południowy) w systemie przyrodniczym gminy - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2;
- 6) **obsługa komunikacyjna** terenów z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku zmiany planu i oznaczonej symbolem 13KDW, w północnej części terenu 6RM,MN dostęp do drogi poprzez obszar oznaczony symbolem 10R; w północnej części terenu 7RM,MN dostęp do drogi poprzez obszar oznaczony symbolem 9R.

3. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy** przedstawione na załączniku nr 3 (obręb **Konorzatka**) oznaczone symbolami **9R i 10R**, dla których ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolne (upraw polowych i ogrodniczych) bez prawa zabudowy;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) komunikacja wewnętrzna,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - b) teren 9R położony jest częściowo w systemie przyrodniczym gminy - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** przedstawiony na załączniku nr 3 (obręb **Konorzatka**) oznaczony symbolem **8MN,U**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne, nieuciążliwe);
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) usługi publiczne - dopuszcza się również jako funkcję zamienną usług komercyjnych,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
  - d) zieleń urządzona i izolacyjna,
  - e) infrastruktura techniczna;
- 3) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny - 0,05,
    - maksymalny - 0,8,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 13KDW,
    - 12 m od terenu lasu poza granicą planu,

- 5 m od terenu WS poza granicą zmiany planu;

#### 4) zasady kształtowania zabudowy:

##### a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

##### b) nowa zabudowa usługowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – nie określa się,
- forma dachu: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

##### c) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 7 m,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°;

#### 5) zasady zagospodarowania terenu:

a) możliwość budowy obiektów usługowo-mieszkalnych – usługi wbudowane lub w kilku budynkach (mieszkalnym i usługowym) z zachowaniem zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych dla funkcji usługowej U oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

b) teren 8MN,U położony jest w systemie przyrodniczym gminy - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

c) z uwagi na położenie działek w terenie dolinnym o złożonych warunkach gruntowych oraz w pobliżu cieków wodnych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną określającą warunki posadowienia budynków,

d) z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, stawów, budowę urządzeń melioracji wodnych oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych z zachowaniem przepisów szczególnych;

6) **obsługa komunikacyjna** terenu z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku zmiany planu i oznaczonej symbolem 13KDW, włączonej do drogi publicznej KDP(G) – poza granicami zmiany planu.

3. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** przedstawiony **na załączniku nr 3 (obręb Konorzatka)** oznaczony symbolem **13KDW**, dla którego ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna,

2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

a) droga o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających – 6-8 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

- b) zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej linii SN przedstawionej na rysunku zmiany planu, z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przedstawione na załączniku nr 3 (obręb Konorzatka) oznaczone symbolami: 11MN,U, 12MN,U.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

**1) przeznaczenie podstawowe:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne, nieuciążliwe);

**2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) usługi publiczne - dopuszcza się również jako funkcję zamienną usług komercyjnych,
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
- c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
- d) zieleń urządzona i izolacyjna,
- e) infrastruktura techniczna;

**3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą; w terenie 12MN,U dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny - 0,05,
  - maksymalny - 0,8,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
  - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 13KDW,
  - 12 m od terenu lasu poza granicą zmiany planu,
  - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 13aKDW,
  - 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G) – poza granicami zmiany planu;

**4) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
  - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,
  - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
  - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- b) nowa zabudowa usługowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru – nie określa się,
- forma dachu: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

c) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 7 m,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°;

5) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) możliwość budowy obiektów usługowo-mieszkalnych – usługi wbudowane lub w kilku budynkach (mieszkalnym i usługowym) z zachowaniem zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych dla funkcji usługowej U oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
  - b) tereny 11MN,U, 12MN,U położone są w systemie przyrodniczym gminy - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,
  - c) z uwagi na położenie działek w terenie dolinnym o złożonych warunkach gruntowych oraz w pobliżu cieków wodnych, realizacja budynków w oparciu o ekspertyzę hydrogeologiczną określającą warunki posadowienia budynków,
  - d) z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, stawów, budowę urządzeń melioracji wodnych oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych z zachowaniem przepisów szczególnych,
  - e) przez teren 11MN,U przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku zmiany planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych;
- 6) **obsługa komunikacyjna** terenów z ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku zmiany planu i oznaczonych symbolami 13KDW oraz 13aKDW.

3. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** przedstawiony **na załączniku nr 3 (obręb Konorzatka)** oznaczony symbolem **13aKDW**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) droga o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Wola Gulowska)** oznaczone symbolami: **14MN,U, 15MN,U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne, nieuciążliwe);
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) usługi publiczne - dopuszcza się również jako funkcję zamienną usług komercyjnych,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,

- c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
- d) zieleń urządzona i izolacyjna,
- e) infrastruktura techniczna;

### 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny - 0,05,
  - maksymalny – 0,6,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
  - 7 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(L) – poza planem,
  - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 17KDW;

### 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
  - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,
  - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
  - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- b) nowa zabudowa usługowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
  - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie określa się,
  - forma dachu: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
  - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- c) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej:
  - ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 7 m,
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°;

### 5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość budowy obiektów usługowo-mieszkalnych – usługi wbudowane lub w kilku budynkach (mieszkalnym i usługowym) z zachowaniem zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych dla funkcji usługowej U oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- b) przez tereny 14MN,U, 15MN,U przebiegają linie elektroenergetyczne SN ze strefami ochronnymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych;

6) **obsługa komunikacyjna** terenów z: drogi gminnej klasy L (lokalna) oznaczonej symbolem KDG(L) – poza planem oraz projektowanej drogi wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku zmiany planu i oznaczonej symbolem 17KDW.

3. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej przedstawiony na załączniku nr 4 (obręb Wola Gułowska)** oznaczony symbolem **17KDW**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) droga o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przedstawiony na załączniku nr 4 (obręb Wola Gułowska)** oznaczony symbolem **16RM,MN**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
  - c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
  - d) zieleń urządzona i izolacyjna,
  - e) infrastruktura techniczna;
- 3) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny - 0,05,
    - maksymalny - 0,5,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości:
    - 7 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(L) – poza granicami zmiany planu,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 18KDW i 19KDW;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy:**
  - a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
    - ilość kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 2; dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
    - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
    - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,0 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków zmiany planu,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°;

**5) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolnego,
  - b) przez teren 16RM,MN przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku zmiany planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych;
- 6) obsługa komunikacyjna** terenu z drogi gminnej klasy L (lokalna) oznaczonej symbolem KDG(L) – poza granicami zmiany planu, oraz z terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 18KDW i 19KDW.

3. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** przedstawionych na załączniku nr 4 (obręb Wola Gułowska) oznaczone symbolami: **18KDW i 19KDW**, dla których ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - c) zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej linii SN przedstawionej na rysunku zmiany planu z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych.

**§ 29. 1.** Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków komunalnych** przedstawiony na załączniku nr 5 (obręb Wola Gułowska) oznaczony symbolem **20K**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej (oczyszczalnia ścieków);
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) obiekty, urządzenia i instalacje towarzyszące,
  - b) obiekty administracyjne i socjalne,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji w tym parkingi, place manewrowe i drogi wewnętrzne;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu - w odległości 6,0 m od północnej linii rozgraniczającej teren oczyszczalni ścieków,
  - b) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,8,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

- d) przy granicach terenu 20K - wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, osłonowej, oznaczony graficznie na rysunku zmiany planu jako orientacyjne wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, zielenią izolacyjną, osłonową;
- 4) w celu ochrony jakości wód przed zanieczyszczeniem w przypadku wystąpienia powodzi nakazuje się:
- a) przy projektowaniu i realizacji inwestycji przyjąć rozwiązania techniczne, które zabezpieczą planowaną inwestycję przed zalaniem wodami powodziowymi oraz nie spowodują przedostania się zanieczyszczeń do środowiska wodnego,
- b) wyniesienie elementów infrastruktury oczyszczalni oraz zastosowanie rozwiązań technicznych wydłużających drogę filtracji i zapewniających ochronę wód przed zanieczyszczeniem w przypadku wystąpienia powodzi,
- c) teren 20K położony jest w systemie przyrodniczym gminy - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2;
- 5) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów nie związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy:**
- a) wysokość budynków maksymalnie 8,0 m,
- b) geometria dachów – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 10-30° lub dachy płaskie;
- 7) **obsługa komunikacyjna:** z drogi powiatowej zbiorczej KDP(Z) – poza planem poprzez teren usług publicznych (10 UP) zlokalizowany na północ od terenu 20K – poza granicami zmiany planu.

**§ 30.** Wprowadza się w ustaleniach ogólnych uchwały Nr XXXII/226/06 Rady Gminy Adamów z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów następujące zmiany:

**1. W § 12 ust. 6 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:**

„przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów małych i średnich zakładów produkcyjno-usługowych, zaopatrzenia i zbytu, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, zakładów produkcyjno-handlowych, drobnego przetwórstwa, naprawczo-konserwacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszących procesom produkcyjno-usługowym oraz przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko lub opinia sanitarna wydana na podstawie przepisów szczególnych nie wykaże uciążliwości powodującej ograniczenie praw do zabudowy, nabytych przez właścicieli działek sąsiadujących. Wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzanie raportu o oddziaływaniu na środowisko,”.

**2. W § 12 ust. 6 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:**

„przeznaczenie terenu na lokalizację obiektów produkcji rolniczej, hodowlanych, magazynowo-składowych związanych z obsługą rolnictwa i innych w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych. Wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzanie raportu o oddziaływaniu na środowisko,”.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 31.** Wysokość jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu, ustala się w wysokości:

- 1) 30 % wzrostu wartości – dla terenów MN,U; RM; RM,MN;
- 2) 1 % wzrostu wartości - dla terenów pozostałych.

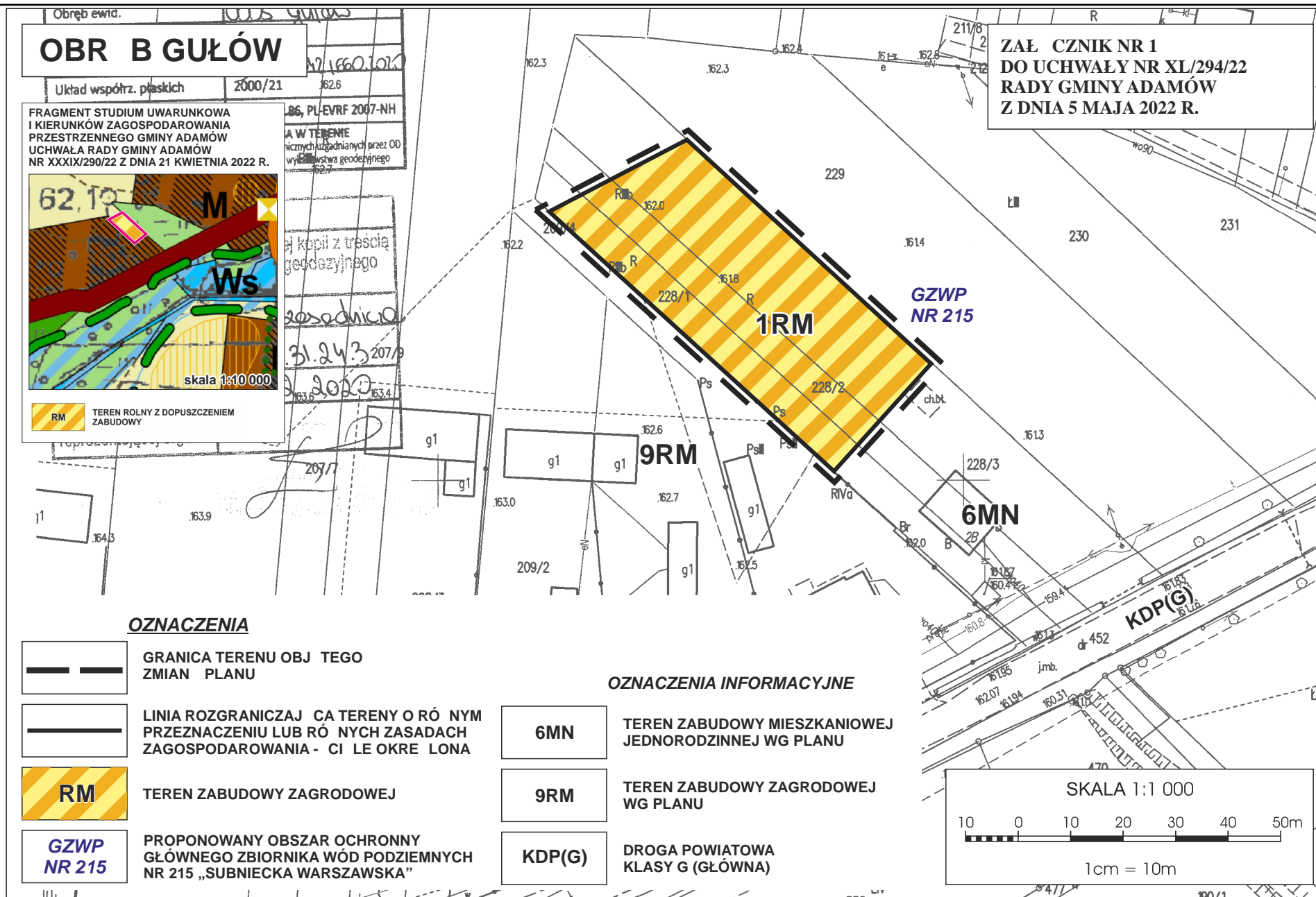
**§ 32.** Traci moc, we fragmentach objętych granicami zmiany niniejszego planu, oznaczonymi na załącznikach graficznych nr 1-5, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, uchwalony uchwałą Nr XXXII/226/06 Rady Gminy Adamów z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r., Nr 44, poz. 1061 z późn. zm.).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Anna Bartosiewicz**

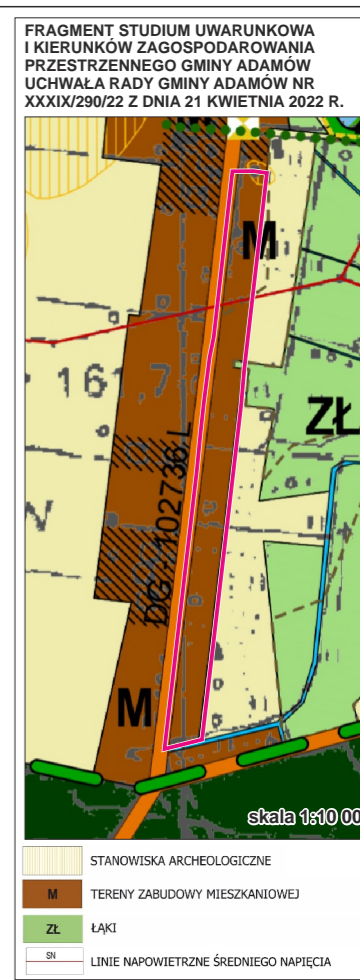


# OBR B GUŁÓW-RSP

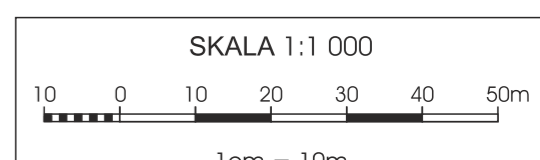
Wszystkie granice działek pod względem dokładności nie spełniają kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Objekt budowlany  | 162.31.04.2     |
| Jednostka ewid.   | 06105.4 Adamów  |
| Obreń ewid.   | 0219 Gułów-RSP  |
| Numer działki   | 157             |
| Numer sprawy  | 162.31.04.2     |
| Układ współrz. płaskich   | PL 2002         |
| Układ wysokości   | 2000/2          |
| Stan archiwalny bez sprzeciwów  | 2007-01-01      |
| STAN ARCHIWALNY BEZ SPRECIWÓW WYDANA W TERNIE 2007  |                 |
| Należy uważać, że może służyć do celów innych niż te, dla których został opracowany. Nie gwarantujemy, że jest to kopii wiarygodna. |                 |
| STAROSTA LUKOWSKI   |                 |
| Pobawia się zgodny z niniejszą kopii z treści malejącej parafianego zasobu gminnego i kartograficznego                              |                 |
| Nazwa materiału zasobu  | mapa zasadnicza |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  | 162.31.04.2     |
| Data wykonania kopii  | 29.11.2019      |
| Imię, nazwisko i osoba reprezentującej organ  |                 |

ZAL. CZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XL/294/22 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 5 MAJA 2022 R.



- OZNACZENIA**
- GRANICA TERENU OBJ. TEGO ZMIAN PLANU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - CIĘKIE OKREŚLONA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - RZ** TEREN L. K.
  - WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH RODL. DOWYCH (CIEKI, ROWY MELIORACYJNE)
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
  - GZWP NR 215** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”
  - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN ZE STREFY OCHRONNA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- KDG(L)** DROGA GMINNA KLASY L (LOKALNA)
  - WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH RODL. DOWYCH WG PLANU

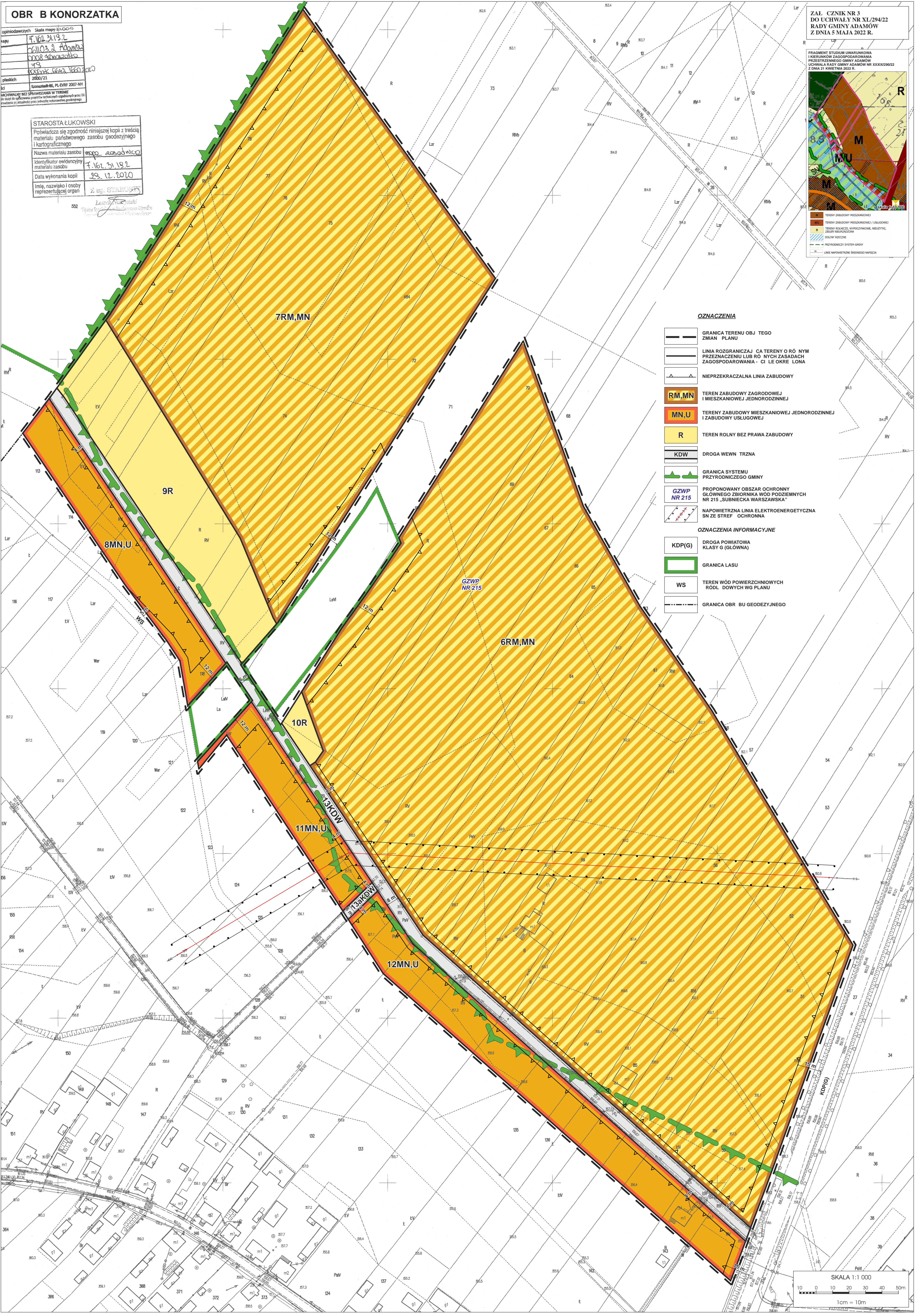
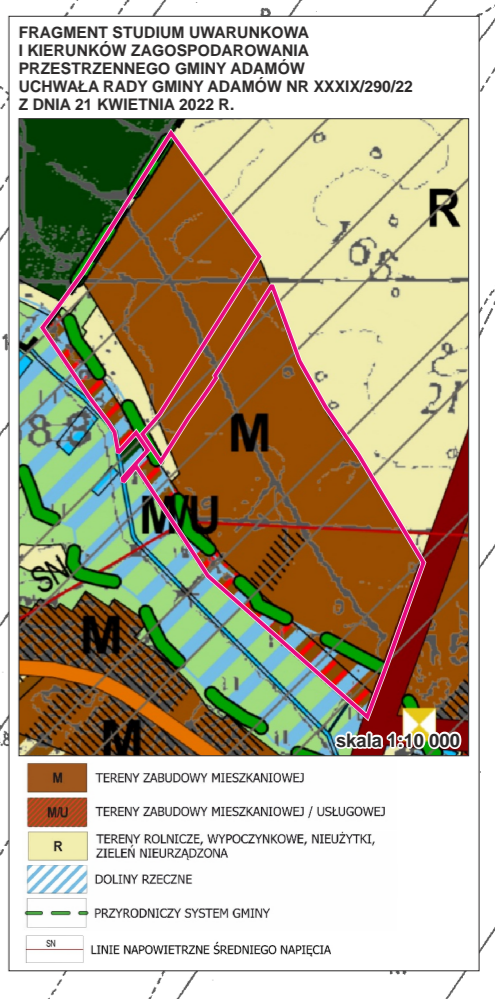


# OBR B KONORZATKA

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| opiniodawcy | Skala mapy 1:1000 |
| mapy        | F.162.31.19.2     |
|             | Plan 03.2 Adamów  |
|             | Plan 03.2 Adamów  |
|             | Plan 03.2 Adamów  |
| placoch     | 2500/21           |
| ki          | 2500/21           |
| ki          | 2500/21           |

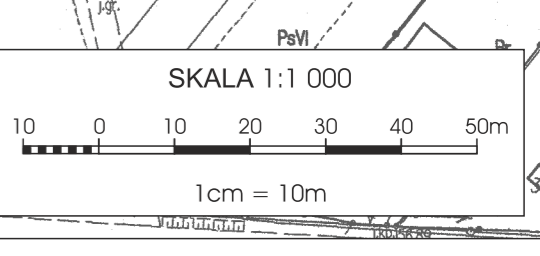
**STAROSTA ŁUKOWSKI**  
 Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parafowanego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.  
 Nazwa materiału zasobu: **WZPP Adamów**  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **F.162.31.19.2**  
 Data wykonania kopii: **29.12.2010**  
 Imię, nazwisko i osoby reprezentującej organ: **Z. up. STABOŚSKI**

ZAŁ. CZNIK NR 3  
 DO UCHWAŁY NR XL/294/22  
 RADY GMINY ADAMÓW  
 Z DNIA 5 MAJA 2022 R.



### OZNACZENIA

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - CIĘŻAR LONA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RM,MN** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- R** TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY
- KDW** DROGA WEWNĘTRZNA
- GRANICA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO GMINY
- GZWP NR 215** PROPOZYCYJNY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”
- NAWIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN ZE STREFY OCHRONY
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- KDP(G)** DROGA POWIATOWA KLASY G (GŁÓWNA)
- GRANICA LASU
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH RÓDŁOWYCH WGP PLANU
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO



# OBR B WOLA GUŁOWSKA

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Godło arkusza mapy      | 1:2000                       |
| Jednostka ewid.         | 0405-3 Adamów                |
| Obwód ewid.             | 0405-3 Wola Gułowska         |
| Numer działki           | 226/1                        |
| Numer sprawy            | Dziśnik 6643/160 300         |
| Układ współrz. płaskich | 2000/21                      |
| Układ wysokości         | Krośnice 86, PL 6182 2007-NH |

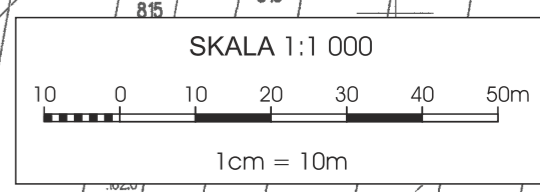
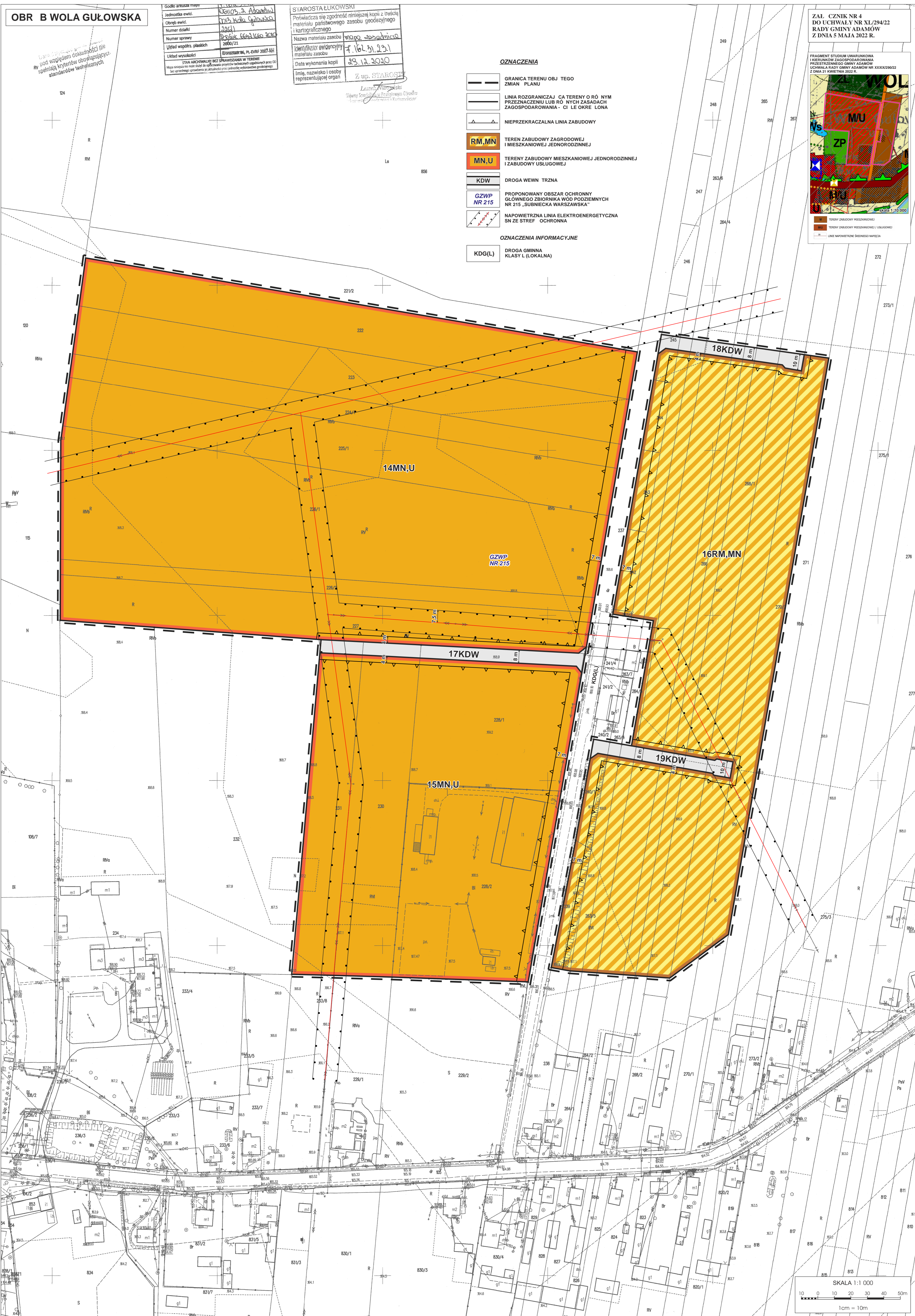
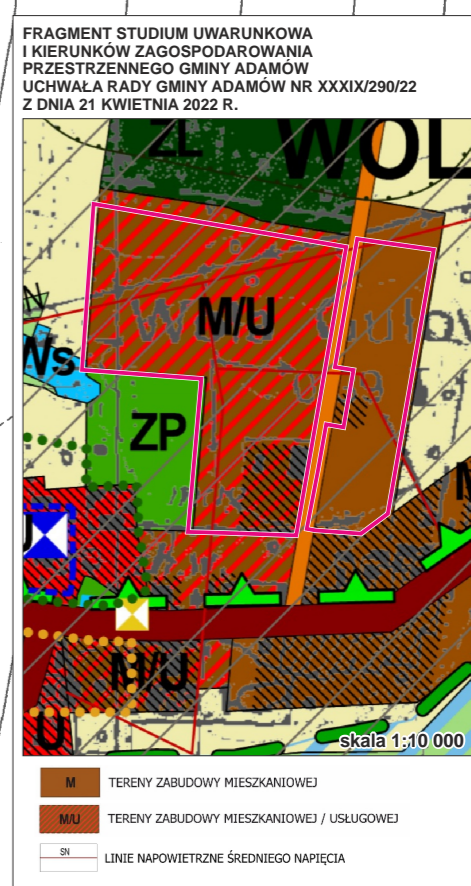
|  |                 |
|--|-----------------|
| STAROSTA LUKOWSKI  |                 |
| Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego |                 |
| Nazwa materiału zasobu   | mapa zasadnicza |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu   | 4.16.51.22.1    |
| Data wykonania kopii   | 29.12.2020      |
| Imię, nazwisko i osoba reprezentującej organ   | Z up. STAROSTY  |

Łucyja Wypiółko  
Główny Specjalista w Państwowym Centrum  
Kartograficznym i Kartograficznym

Wzrosty i wysokości podane w tym planie nie są pod względem dokładności nie spełniają kryteriów obowiązujących standardów technicznych

- OZNACZENIA**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - CIĘKIE OKREŚLONA
  - NIERZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - RM, MN TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN, U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - KDW DROGA WEWNĘTRZNA
  - GZWP NR 215 PROPOZYCYJNY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”
  - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN ZE STREFY OCHRONNA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- KDG(L) DROGA GMINNA KLASY L (LOKALNA)

ZAL. CZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR XL/294/22  
RADY GMINY ADAMÓW  
Z DNIA 5 MAJA 2022 R.










# OBR B WOLA GUŁOWSKA

ZAŁ CZNIK NR 5  
DO UCHWAŁY NR XL/294/22  
RADY GMINY ADAMÓW  
Z DNIA 5 MAJA 2022 R.



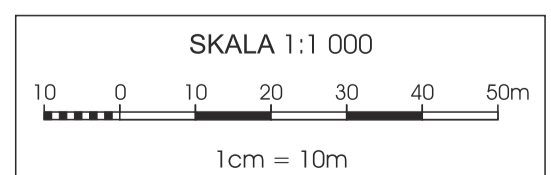
OSTA LUKOWSKI  
czya się zgodność niniejszej kopii z treścią  
u państwowego zasobu geodazyjnego  
aficznego  
materiału zasobu  
a...  
u zasobu  
konania kopii  
żwisko i osoby  
ntującej organ

### OZNACZENIA

-  GRANICA TERENU OBJ TEGO ZMIAN PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJ CA TERENY O RÓ NYM PRZEZNACZENIU LUB RÓ NYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - CI LE OKRE LONA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **K** TEREN OCZYSZCZALNI CIEKÓW KOMUNALNYCH
-  ZIELE IZOLACYJNA, OSŁONOWA
-  GRANICA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO GMINY
-  **GZWP NR 215** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  **KDP(Z)** DROGA POWIATOWA KLASY Z (ZBIORCZA)
-  **10UP** TEREN USŁUG PUBLICZNYCH WEDŁUG PLANU
-  **11RM** TEREN ZANUDOWY ZAGRODOWEJ WEDŁUG PLANU



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XL/294/22

Rady Gminy Adamów

z dnia 5 maja 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, Rada Gminy Adamów postanawia, co następuje:

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, wynikające z przedstawionego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów, będą pochodzić z budżetu gminy tj. środków własnych gminy oraz pozyskanych funduszy. Realizacja inwestycji prowadzona będzie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XL/294/22  
Rady Gminy Adamów  
z dnia 5 maja 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Adamów o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Adamów uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów”, uchwalonego uchwałą Nr VII/49/19 Rady Gminy Adamów z dnia 27 marca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIX/290/22 Rady Gminy Adamów z dnia 21 kwietnia 2022 r., rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy wsi w gminie Adamów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2022 r. do 1 marca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 marca 2022 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag został wyznaczony do dnia 22 marca 2022 r.

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XL/294/22

Rady Gminy Adamów

z dnia 5 maja 2022 r.

Zalacznik8.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**