



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 maja 2022 r.

Poz. 2909

UCHWAŁA NR XL/296/22 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 5 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina 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/151/20 Rady Gminy Adamów z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina Adamów, Rada Gminy Adamów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina 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 Nr XXXIX/290/22 Rady Gminy Adamów z dnia 21 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina Adamów, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu, będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące ponumerowane załączniki od 1 do 4 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;
- 5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 7.

2. Ustalenia 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** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1-4 do niniejszej uchwały, zawierające graficzny zapis planu w skali 1:1000;
- 3) **teren (teren planistyczny)** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć funkcję ustaloną planem dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym, której udział w zagospodarowaniu terenu, wraz ze wszystkimi obiektami budowlanymi o funkcji podstawowej, wynosi minimum 60% jego powierzchni;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczenie wielofunkcyjne (oznaczone numerem i symbolami literowymi, przedzielonymi przecinkiem)** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyrysowana na rysunku planu i określona ustaleniami szczegółowymi 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;
- 9) **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);
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleni oraz wodę powierzchniową a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im trwałą vegetację – w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych;

- 13) **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 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;
- 14) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na terenie planistycznym lub działce;
- 15) **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;
- 16) **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 jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej ww. budynku;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od średniego poziomu terenu do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyżej 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;
- 23) **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 planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. **1-9** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **MN; RM; RM,MN; KDP; KDW/KDG; KDW; KDX** - oznaczenia literowe terenów, określające ich podstawowe przeznaczenie, odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Ustaleniami 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) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN ze strefą ochronną;
- 6) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”.

5. Następujące oznaczenia na rysunku zmiany planu są oznaczeniami orientacyjnymi (postulatywnymi) - linie wewnętrznego podziału (proponowany podział terenu na działki budowlane) - wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych oraz w decyzjach administracyjnych.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **RM,MN** – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **KDP** – teren poszerzenia drogi powiatowej;
- 5) **KDW/KDG** – droga wewnętrzna/docelowo gminna;
- 6) **KDW** – droga wewnętrzna;
- 7) **KDX** – ciąg pieszo-jezdny.

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:
 - 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 oraz blacha płaska;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach 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 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 planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych dopuszczonych planem - 400 m²;
- 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 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 proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” – wszystkie tereny,
- b) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – tereny oznaczone symbolem 4RM,MN.

2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się wymogom:

- 1) ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska”, polegającej na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód;
- 2) 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;
- 3) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami 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;
- 4) ochrony przed hałasem, uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w terenach RM; RM,MN jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) 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 planu zawartymi w § 17 pkt 8;

- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) ograniczenia w użytkowaniu terenów na całym obszarze objętym planem poprzez:
 - a) zachowanie części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4,
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
 - c) zakazuje się nasadzania drzew na terenach przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegowej koryta cieku wodnego,
 - e) 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);
- 9) dostosowania nasadzeń zieleni do warunków siedliskowych.

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 oraz w ewidencji zabytków a także dobra kultury współczesnej;
- 2) 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 planu nie wyznacza się obszarów przewidzianych do scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) podział oraz łączenie działek budowlanych zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych 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:
 - 20 m w terenach MN,
 - 25 m w terenach RM; RM,MN,
 - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 1000 m² w terenach MN,
 - 2000 m² w terenach RM; 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 wewnętrzną 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 dróg publicznych i 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,
 - zakazuje się budowy ogrodzeń w formie ścian z betonowych prefabrykatów od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 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 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:
 - poza granicami planu: drogi publiczne (powiatowa i gminne) oznaczone na rysunku planu symbolami KDP(G), KDG(L), KDG(P) oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW,

- w granicach planu: poszerzenie drogi powiatowej wyznaczone na rysunku planu symbolem 1aKDP, ogólnodostępna droga wewnętrzna docelowo gminna oznaczona symbolem KDW/KDG, ogólnodostępna droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDX;
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych, poza wyznaczonymi na rysunku 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 m² powierzchni użytkowej z zastrz. lit. d,
 - d) co najmniej 1 miejsce dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - 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 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 wodociągową (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 terenu 4RM,MN 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 planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszcza się prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg objętych granicami 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 wewnątrzowych 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 (tereny: 2RM,MN, 3KDW/KDG, 4RM,MN) 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 planu i przepisów odrębnych;

- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w terenach przeznaczonych w planie na drogi publiczne oraz wewnętrzne lub ich poszerzenia za zgodą zarządcy drogi;
- 11) w obrębie terenów przeznaczonych w planie na drogi publiczne oraz wewnętrzne lub ich poszerzenia, 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 poszerzenia dróg publicznych oznaczone symbolem KDP, drogi wewnętrzne docelowo gminne oznaczone symbolem KDW/KDG, drogi wewnętrzne lub ich poszerzenia, oznaczone symbolem 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, 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;
- 5) zbiórka i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

§ 21. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują:

- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony **na załączniku nr 1 (obręb Adamów)** oznaczony symbolem **1MN**.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - 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, 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 planu, w odległości:
 - 8 m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi powiatowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1aKDP,
 - 4 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu KDW – poza planem;
- 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 gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:
 - 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:** na rysunku planu oznaczono proponowany podział terenu 1MN na działki budowlane jako oznaczenie informacyjne;

6) **obsługa komunikacyjna** terenu z drogi powiatowej klasy G (główna) poza granicami planu, oznaczonej na rysunku symbolem KDP(G), poprzez jej poszerzenie w granicach planu oznaczone symbolem 1aKDP.

3. Wyznacza się **teren poszerzenia drogi powiatowej** (poza planem) przedstawiony **na załączniku nr 1 (obręb Adamów)** oznaczony symbolem **1aKDP**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren na poszerzenie drogi powiatowej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) wydzielenie terenu o szerokości 4 m na poszerzenie drogi powiatowej do parametrów drogi głównej (G),
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony **na załączniku nr 2 (obręb Adamów)** oznaczony symbolem **2RM,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) 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 izolacyjnej,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) **parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0,05,
 - maksymalny - 0,5,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 8 m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDW/KDG,
 - 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG(L) – poza planem,
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej (zlokalizowanej na południe od terenu 2RM,MN) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – poza planem;
- 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 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 2RM,MN (w narożniku północno-wschodnim) przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych;
- 6) **obsługa komunikacyjna** terenu z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej (ul. Leśna), docelowo droga gminna, oznaczonej na rysunku symbolem KDW/KDG – poza planem, poprzez jej poszerzenie w granicach planu oznaczone symbolem 3KDW/KDG.

3. Wyznacza się **teren poszerzenia drogi wewnętrznej** (ul. Leśna – poza planem) przedstawiony na **załączniku nr 2 (obręb Adamów)** oznaczony symbolem **3KDW/KDG**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren na poszerzenie drogi wewnętrznej, docelowo droga gminna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) wydziela się teren o szerokości 2 m na poszerzenie drogi wewnętrznej, docelowo gminnej,
 - b) zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony na **załączniku nr 3 (obręb Adamów)** oznaczony symbolem **4RM,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) 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) zieleni 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 - 50%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny - 0,05,

- maksymalny - 0,5,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 12 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG(L) – poza planem;

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 planu,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka;

5) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) przez teren 4RM,MN przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych planu - § 17 pkt 8 i przepisów odrębnych;

6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej klasy L - lokalna, oznaczonej na rysunku symbolem KDG(L) – poza planem.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku nr 4 (obręb Gulów) oznaczone symbolami: **5RM, 6RM, 7RM.**

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) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
- c) zieleń urządzonej i izolacyjnej,
- d) infrastruktura techniczna;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0,05,
 - maksymalny - 0,5,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 10 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(L) poza granicami planu,
 - 4 m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 9KDX;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,5 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka oraz blacha płaska,
- 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 planu,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka;

- 5) **zasady zagospodarowania terenu:** w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolnego;
- 6) **obsługa komunikacyjna** (główna) terenów 5RM,6RM,7RM z drogi gminnej klasy L (lokalna) oznaczonej symbolem KDG(L) poza granicami planu oraz dodatkowo z drogi wewnętrznej (projektowanej) oznaczonej symbolem 8KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 9KDX.

3. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** przedstawiony **na załączniku nr 4 (obręb Gulów)** oznaczony symbolem **8KDW**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) teren drogi wewnętrznej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Wyznacza się **teren ciągu pieszo-jezdnego** przedstawiony **na załączniku nr 4 (obręb Gulów)** oznaczony symbolem **9KDX**, dla którego ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** ciąg pieszo-jezdny;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) teren ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Wysokość jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości:

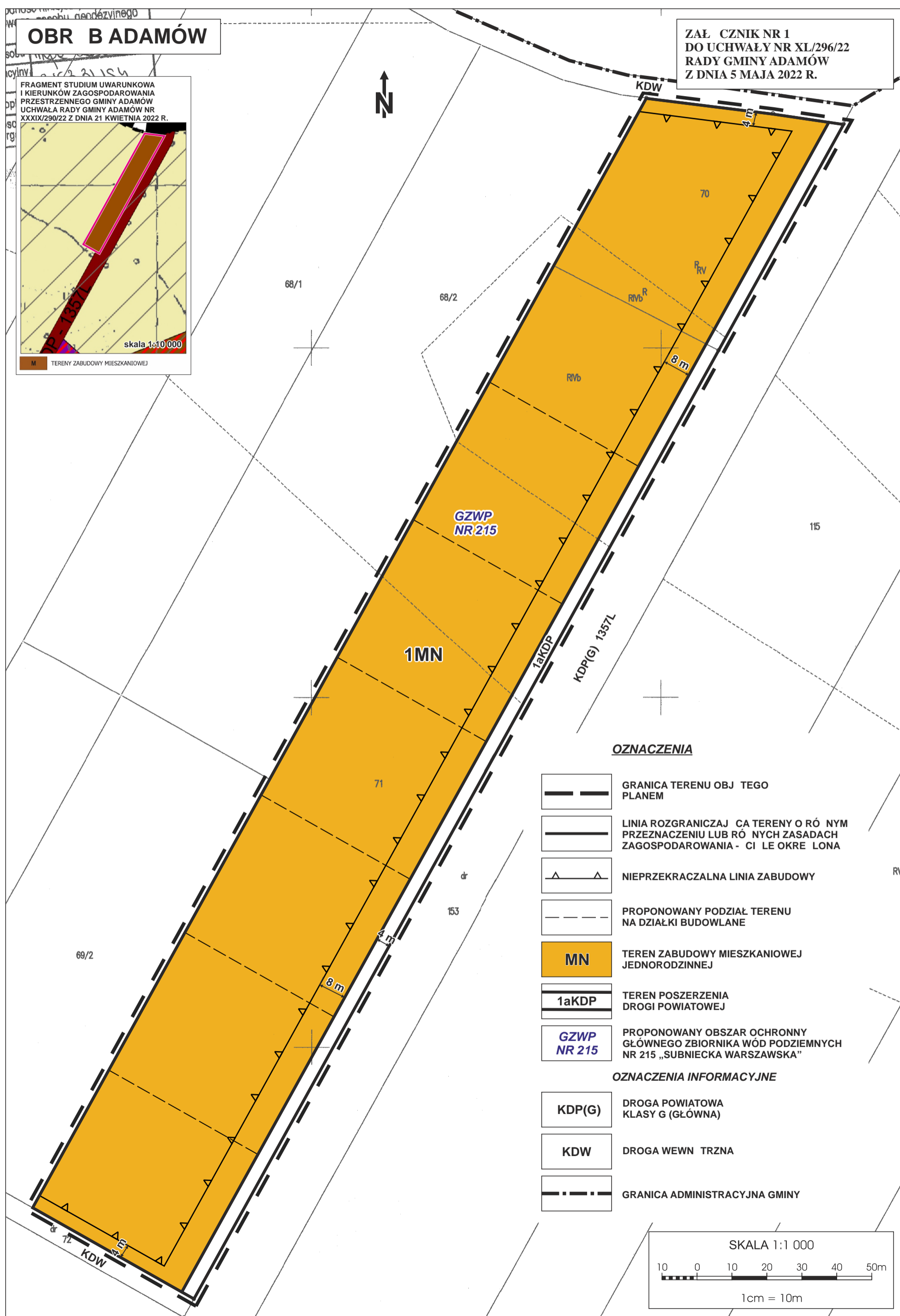
- 1) 30% wzrostu wartości – dla terenów MN; RM; RM,MN;
- 2) 1% wzrostu wartości - dla terenów pozostałych.

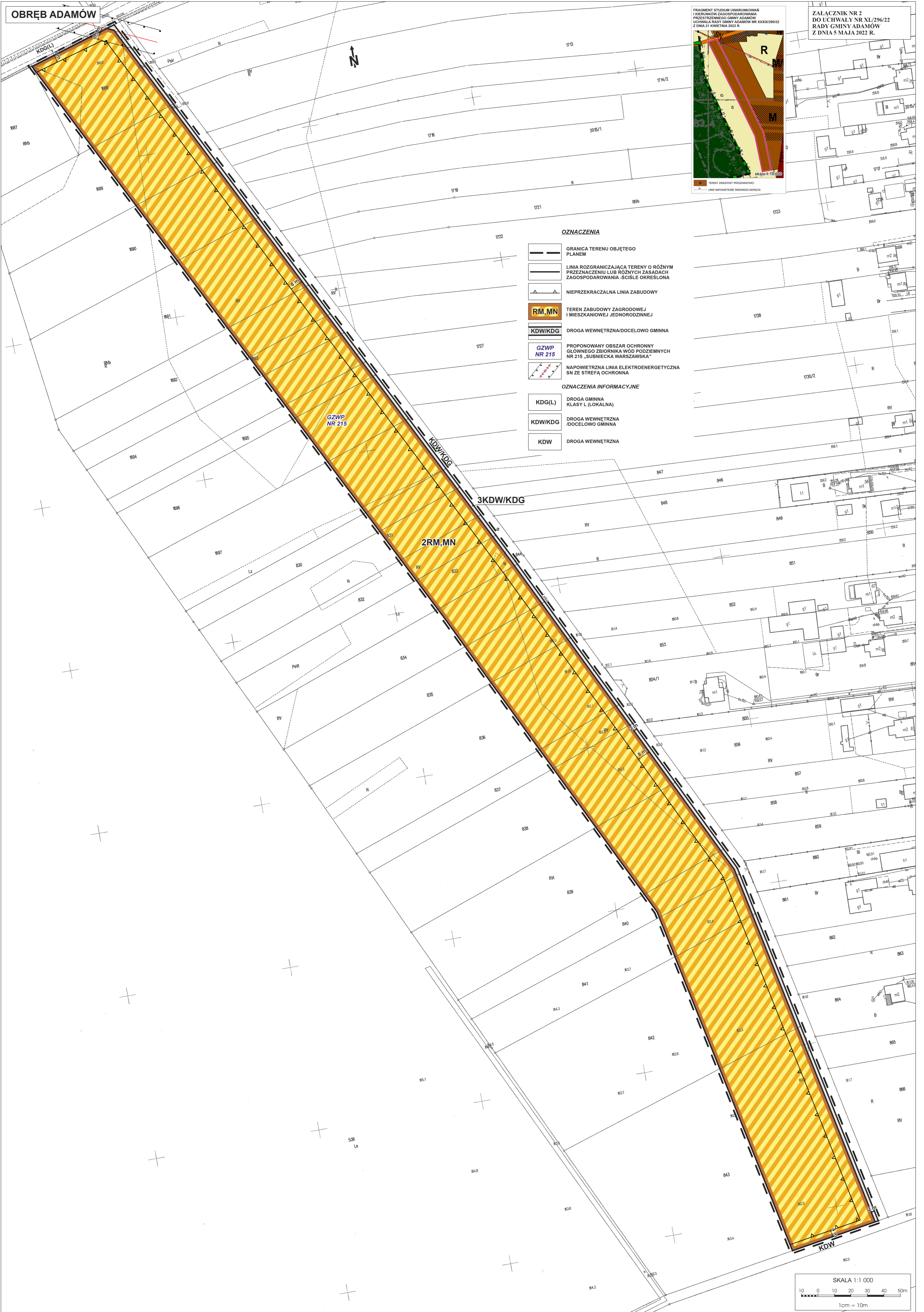
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Bartosiewicz



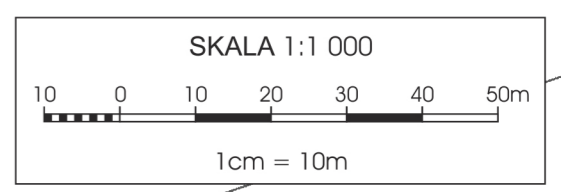


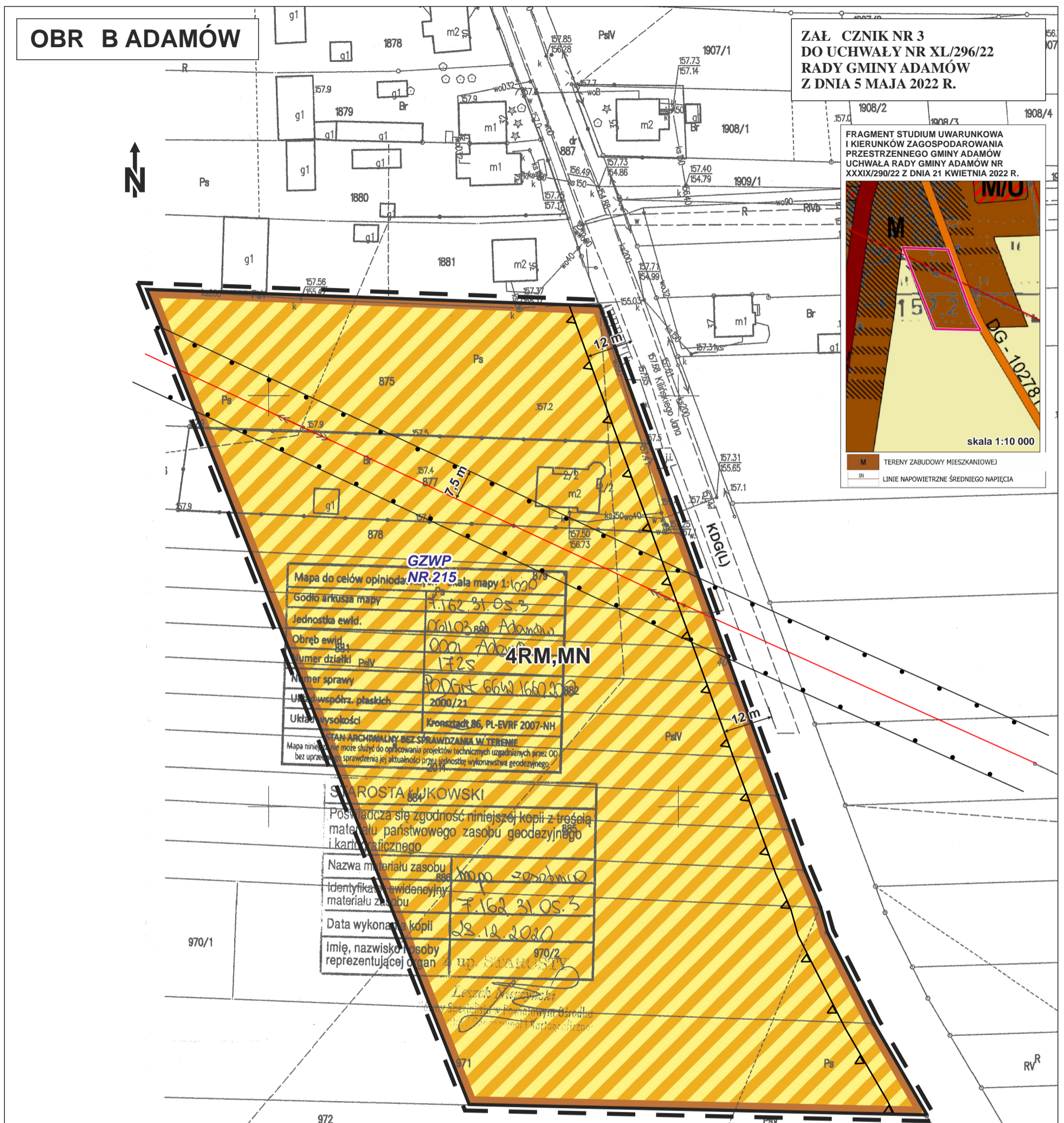
OBRĘB ADAMÓW



ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XL/296/22
RADY GMINY ADAMÓW
Z DNIA 5 MAJA 2022 R.

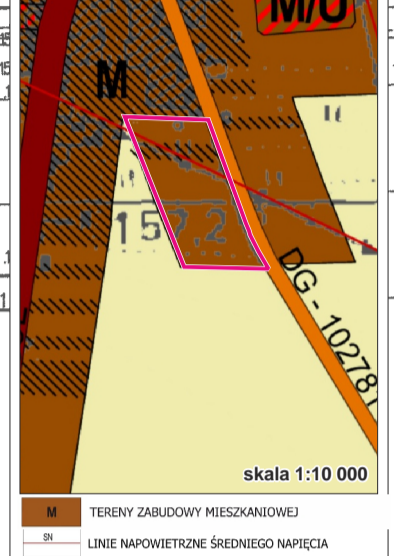
- OZNACZENIA**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - RM, MN** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KDW/KDG** DROGA WEWNĘTRZNA/DOCEŁOWO GMINNA
 - GZWP NR 215** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”
 - NAWIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN ZE STREFA OCHRONNA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- KDG(L)** DROGA GMINNA KLASY L (LOKALNA)
 - KDW/KDG** DROGA WEWNĘTRZNA /DOCEŁOWO GMINNA
 - KDW** DROGA WEWNĘTRZNA





**ZAL CZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XL/296/22
RADY GMINY ADAMÓW
Z DNIA 5 MAJA 2022 R.**

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWA
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ADAMÓW
UCHWAŁA RADY GMINY ADAMÓW NR
XXXIX/290/22 Z DNIA 21 KWIEŹNIA 2022 R.



GZWP NR 215
Mapa do celów opiniodawczych skala mapy 1:1000

Godło arkusza mapy	F.162.31.05.3
Jednostka ewid.	06103 Adamów
Obwód ewid.	0001 Adamów
Numery działki PaV	1725
Numery sprawy	ROD.GM.66W.1660.3082
Układ współrz. płaskich	2000/21
Układ wysokości	Kroszki 86, PL-EVRF 2007-NH

Mapa nie jest archiwalna bez sprawdzenia w terenie. Mapa nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgodnionych przez OD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

STAROSTA LUKOWSKI

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu	mapa - osobna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	F.162.31.05.3
Data wykonania kopii	28.12.2020
Imię, nazwisko osoby reprezentującej organ	4 up. STAROSTA

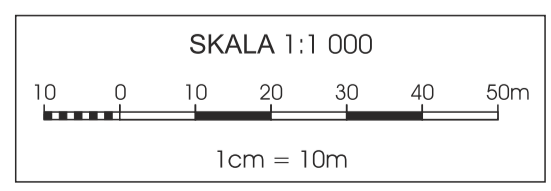
Leszek Lukowski
Starosta Powiatu Lubelski

OZNACZENIA

- GRANICA TERENU OBJ TEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJ CA TERENY O RÓ NYM PRZEZNACZENIU LUB RÓ NYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - CI LE OKRE LONA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RM,MN** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- GZWP NR 215** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”
- NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN ZE STREF OCHRONNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDGL** DROGA GMINNA KLASY L (LOKALNA)



OBR B GUŁÓW

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ADAMÓW UCHWAŁA RADY GMINY ADAMÓW NR XXXIX/290/22 Z DNIA 21 KWIEŚNIA 2022 R.

skala 1:10 000

TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY

Obrob. ewid. 6005 Gm. Adamów

ZAŁ. CZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XL/296/22 RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 5 MAJA 2022 R.

STAN ARCHIWALNY BEZ SPRAWDZANIA W TERENIE
Mapa niniejsza nie może służyć do opłacania projektów technicznych usług bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawczą

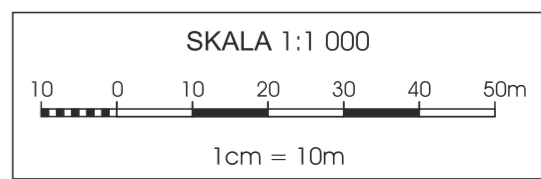
STAROSTA ŁUKOWSKI

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z materiałem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu	mapa zasad
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.163.31.24
Data wykonania kopii	28.12.2020
Imię, nazwisko i osoba reprezentująca organ	Starosta Łukowski



- OZNACZENIA**
- GRANICA TERENU OBJ. TEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - CIĘKLE OKREŚLONA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - KDW** DROGA WEWNĘTRZNA - PROJEKTOWANA
 - KDX** CIĘG PIESZO-JEZDNY
 - GZWP NR 215** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- KDG(L)** DROGA GMINNA KLASY L (LOKALNA)



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XL/296/22

Rady Gminy Adamów

z dnia 5 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina Adamów, Rada Gminy Adamów postanawia, co następuje:

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, wynikające z przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gułów i Adamów, gmina 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 6 do uchwały Nr XL/296/22

Rady Gminy Adamów

z dnia 5 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Adamów o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gulów i Adamów, gmina Adamów

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Adamów uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Gulów i Adamów, gmina 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 planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 marca 2022 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag został wyznaczony na dzień 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XL/296/22

Rady Gminy Adamów

z dnia 5 maja 2022 r.

Zalacznik7.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