

Uchwała nr XXIX/253/2018
Rady Gminy Adamów
z dnia 14 sierpnia 2018 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów* (Uchwała Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 r. - z późn. zmianami)

Rada Gminy Adamów uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów*, zwany dalej planem
2. Ustalenia planu obejmują tereny przedstawione na załącznikach graficznych do Uchwały Nr XI/104/16 Rady Gminy Adamów z dnia 30 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów*.
3. Powierzchnia terenów objętych planem wynosi 17,32 ha.

§ 2

1. Tekst planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) zał. nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6 – rysunki planu w skali 1:1000, wykonane na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiące integralną część uchwały;
 - 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie będące ustaleniem planu;
 - 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - nie będące ustaleniem planu.

§ 3

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały zawarte są również na rysunku planu, składającym się z załączników nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzną część planu wykonaną w skali 1 : 1 000 na urzędowych kopiach mapy zasadniczej, stanowiącą załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6 do uchwały;
 - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw;
 - 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku planu, poza którą nie mogą wykraczać rzuty poziome budynków projektowanych oraz istniejących budynków odbudowywanych i rozbudowywanych (nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków poddawanych remontom, przebudowie i nadbudowie);
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów – według definicji zawartej w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
 - 11) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;
 - 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 13) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć określenie maksymalnego pionowego wymiaru budynku, liczonego od najniższej położonego wejścia do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższej położonego punktu stropodachu;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 15) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę niezaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, umożliwiającą ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów;
 - 16) **dojazdach do budynków** – należy przez to rozumieć dojazdy do budynków i urządzeń budowlanych a także ustanowione służebności drogowe;
 - 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji.
2. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 5

1. Obowiązujące elementy ustaleń planu, wyznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6 do niniejszej uchwały:
 - 1) **granice terenów objętych planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - wyznaczone na rysunku planu i obowiązujące w odniesieniu do budynków projektowanych, odbudowywanych i rozbudowywanych;
 - 4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym**, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - a) **RM** tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) **RMLU** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy rekreacji w zakresie usług zdrowia i turystyki,
 - c) **U** tereny zabudowy usługowej,
 - d) **UT** teren zabudowy usługowej – usługi turystyki i wypoczynku,
 - e) **P** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - f) **KDW** tereny dróg wewnętrznych.
2. Informacyjne elementy, wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów polityki przestrzennej przyjętych dla obszaru gminy Adamów, zamieszczone na rysunkach planu:
 - 1) orientacyjne linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza granicami terenów objętych zmianą planu – nie będące ustaleniami niniejszej zmiany planu;
 - 2) określenie statusu drogi – np. droga gminna, droga powiatowa, droga wojewódzka.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6

1. Przebudowa istniejącej oraz budowa nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
 - przepisów odrębnych;
 - praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
 - innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
2. Dla terenów, dla których plan zmienia ich przeznaczenie, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania – do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia:

- 1) nakaz dostosowania parametrów nowej zabudowy w zakresie jej wysokości oraz kształtów dachów do gabarytów zabudowy istniejącej;
- 2) nakaz zapewnienia minimalnego - określonego w planie - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) nakaz zachowania wskaźników intensywności zabudowy określonych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) nakaz uwzględniania przy lokalizacji budynków nieprzekraczalnych linii zabudowy wrysowanych wzdłuż terenów dróg, które obowiązują dla nowo projektowanych budynków i budynków istniejących poddawanych rozbudowie;
- 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę;

- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych SN i nN oraz sieci teletechnicznych w terenach przeznaczonych pod zabudowę - w wykonaniu napowietrznym lub kablowym - do czasu ich docelowej budowy w postaci linii kablowych układanych pod powierzchnią terenu.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - 1) nakazuje się ochronę elementów środowiska naturalnego w terenach objętych planem;
 - 2) nakazuje się zachowanie ciągłości cieków naturalnych oraz rowów odwadniających;
 - 3) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) zakazuje się podnoszenie poziomu terenu uniemożliwiającego naturalny spływ wód opadowych i roztopowych do cieków naturalnych i rowów odwadniających;
 - 5) dla ochrony wód, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z grupy mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli na podstawie przepisów odrębnych wykluczone zostanie ich oddziaływanie negatywne na środowisko;
 - 7) ustala się następujące zasady postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi z uwagi na położenie terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm Zamość), Jednolita Część Wód Podziemnych PLGW2300107:
 - a) ustala się obowiązek docelowego wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną z nakazem odprowadzania ścieków - z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych – do lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich okresowe usuwanie w sposób określony przez gminę,
 - c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - d) dopuszcza się zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych podczyszczonych i czystych wód opadowych z dachów na działce budowlanej przez odprowadzenie ich do gruntu,
 - e) dopuszcza się retencję wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 8) ustala się zasadę uwzględnienia głównego krajowego korytarza ekologicznego (Lasy Roztoczańskie) oraz obszary Natura 2000 przy zagospodarowywaniu terenów objętych planem;
 - 9) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o ochronie środowiska, pod względem zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu uwzględnia się następujące tereny jako tereny faktycznie zagospodarowane pod:
 - a) tereny RM – pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny U, UT i RMLU pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 10) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami przyjętymi przez gminę Adamów.
2. Dla ochrony przyrody ustala się następujące zasady:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących drzewostanów z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych oraz wycinania poszczególnych drzew w przypadku powstania zagrożenie życia i mienia mieszkańców;
 - 2) nakazuje się kształtowanie zieleni w terenach przeznaczonych do zainwestowania na powierzchniach wskazanych jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 3) nakazuje się ochronę drzewostanów w terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usuwania drzew w miejscu lokalizacji obiektów budowlanych oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego.
3. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na stan środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe w terenach objętych planem, z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:
- 1) w terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową (U) oraz pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny (P) nakazuje się kształtowanie zieleni w postaci komponowanych z różnych gatunków drzew i krzewów pasów zieleni izolacyjnej na granicy tych terenów z terenami sąsiednimi;
 - 2) ograniczenia wysokości planowanej zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów;
 - 3) maksymalne, nieprzekraczalne wskaźniki powierzchniowe planowanej zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni tras komunikacji publicznej, które znajdują poza terenami objętymi planem,
 - 5) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich kablowanie dla poprawy standardów estetycznych i krajobrazowych.
4. Z uwagi na przeznaczenie - między innymi - terenów pod zabudowę zagrodową (RM oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i zabudowę rekreacji w zakresie usług zdrowia i turystyki (RML), zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w terenach objętych niniejszym planem.
5. W terenach przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków na działce budowlanej, należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
6. Obowiązuje ochrona znalezisk archeologicznych oraz kopalnych szczątków zwierząt a w przypadku ich odkrycia nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do odpowiednich służb konserwatorskich.
7. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla zabytków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków, które podlega prawnej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9

Zasady i warunki kształtowania działek budowlanych

1. Dopuszcza się łączenie działek oraz dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych oraz zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenu, w którym są położone.
2. W przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych pod obiekty i urządzenia komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wielkość i ukształtowanie nowo wydzielanych działek należy dostosować do potrzeb i funkcji tych urządzeń.
3. Dopuszcza się możliwość regulacji kształtu działek przez dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach dla terenu, w którym są położone.

§ 10

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Ustala się następujący sposób obsługi terenów objętych planem przez układ drogowy:
 - 1) dla terenu 1.RM (zał. 1.1) położonego w miejscowości Jacnia, ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej nr 849 w klasie drogi głównej relacji Zamość – Józefów, zlokalizowanej na działce nr 748;
 - 2) dla terenu 2.RM (zał. 1.2) położonego w miejscowości Jacnia, ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej nr 849 w klasie drogi głównej relacji Zamość – Józefów, zlokalizowanej na działce nr 748;

- 3) dla terenu 1.U (zał. nr 1.3) położonego w miejscowości Adamów ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej nr 849 (w klasie drogi głównej) relacji Zamość – Józefów, zlokalizowanej na działce drogowej nr 748;
 - 4) dla terenów P i 2.U (zał. nr 1.4) położonych w miejscowości Adamów, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej zlokalizowanej na wydzielonej działce drogowej nr 680;
 - 5) dla terenu UT (zał. nr 1.5) położonego w miejscowości Jacnia, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej zlokalizowanej na wydzielonej działce drogowej nr 173/1 oraz z drogi gminnej zlokalizowanej na wydzielonej działce drogowej nr 104 (przedmiotowe drogi położone są poza granicami terenu objętego niniejszym planem);
 - 6) dla terenu RMLU (zał. nr 1.6) położonego w przysiółku Malinówka, ustala się obsługę komunikacyjną przez drogę wewnętrzną urządzoną na działkach nr 149, 153/2 i 153/7 do drogi gminnej zlokalizowanej na wydzielonej działce drogowej nr 68A.
2. Ustala się następujące minimalne odległości przy sytuowaniu nowoprojektowanych obiektów budowlanych od dróg – liczonych od krawędzi jezdni odpowiedniej kategorii drogi:
 - od drogi wojewódzkiej nr 849 – 8,0 m;
 - od dróg powiatowych – 8,0 m;
 - od dróg gminnych – 6,0 m.
 3. Drogi wymienione w ust 2 pkt 1 – 3 znajdują się poza terenami objętymi planem.
 4. Nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, które nie przylegają do wyznaczonych w planie dróg publicznych i dróg wewnętrznych przez dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych.
 5. Wymagania dotyczące obsługi parkingowej dla poszczególnych terenów zawarte zostały w Rozdziale III, w którym ustalono przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów ustala się zasady ich wyposażenia i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej przez ustalenia określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
2. Jako generalne zasady obowiązujące we wszystkich terenach objętym planem ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;
 - 2) przyjmuje się zasadę uściślenia lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
 - 3) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu.
3. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** zabudowy położonej w terenach objętych planem:
 - 1) w części tereny wyposażone są w wodę dostarczaną z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych urządzeń i odcinków sieci wodociągowej;
 - 3) dopuszcza się - do czasu wyposażenia terenów w sieć wodociagową - zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody, w tym ze studni lokalizowanych na działce budowlanej;
 - 4) nakazuje się docelowe wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
4. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych planem:
 - 1) ustala się docelowe wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia i sieć kanalizacyjną;
 - 2) ustala się obowiązek docelowego podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej;
 - 3) dopuszcza się – do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną – odprowadzanie ścieków do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich okresowe usuwanie w sposób wskazany przez gminę;

- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i ich rozsączkowania;
 - 5) dopuszcza się budowę nowych odcinków kanalizacji oraz przebudowę i remont istniejącej sieci i urządzeń kanalizacji.
5. Ustalenia dotyczące budowy systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z terenów objętych planem:
- 1) dopuszcza się budowę systemu kanalizacji deszczowej oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza tereny objęte planem;
 - 2) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu lub uzyskania w tym zakresie wymaganych przepisami odrębnymi decyzji administracyjnych;
 - 3) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich wykorzystania między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce budowlanej;
 - 4) nakazuje się utrzymanie istniejących cieków okresowych i rowów odwadniających, z zapewnieniem niezbędnych dojazdów i dojazdów dla potrzeb ich utrzymania i konserwacji.
6. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu gazowniczego**:
dopuszcza się budowę gazociągów oraz ich późniejsze remonty i rozbudowę w dostosowaniu do zaistniałych potrzeb;
dla projektowanych gazociągów należy ustalić strefy kontrolowane (zgodnie z przepisami odrębnymi), w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.
7. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło**:
- 1) przyjmuje się zasadę zaopatrzenia w ciepło zabudowy położonej w terenach objętych planem przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu propan-butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;
 - 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do wytwarzania ciepła;
 - 4) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza terenami objętymi planem.
8. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego**:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w terenach objętych planem;
 - 2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym;
 - 3) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić strefy techniczne od sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 4) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do wytwarzania energii elektrycznej.
9. Ustala się następujące zasady budowy systemu telekomunikacyjnego:
- 1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych, z możliwością ich remontu i przebudowy;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń teletechnicznych stosownie do zaistniałych potrzeb;
 - 3) nową sieć teletechniczną w terenach przeznaczonych pod zabudowę należy – docelowo - wykonywać jako kablową, układaną pod powierzchnią terenu,
 - 4) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących oraz budowę nowych stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii.

Ustala się następujące wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów P,U i UT - 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów - 10%.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

§ 13

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**, o powierzchni 0,55 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1.RM** - położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.1);
 - 2) **2.RM** - położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.2);
 - 3) **3.RM** - położony w miejscowości Malinówka (przedstawiony na zał. nr 1.6).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę zagrodową.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) zagospodarowanie gruntów urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa oraz budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - 2) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów RM, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m;
 - 6) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 12,0 m;
 - 7) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia od 30° – 45°;
 - 8) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia połaci dachowych niż podane w pkt 7) nad gankami, lukarnami itp. oraz nad garażami i budynkami gospodarczymi jeżeli ich wysokość nie przekracza 4,5 m;
 - 9) maksymalny wymiar rzutu poziomego budynku (długość) – nie więcej niż 50,0 m;
 - 10) ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny;
 - 11) w przypadku hodowli zwierząt nakazuje się gromadzenie nawozów naturalnych z zastosowaniem szczelnych płyt obornikowych i zbiorników na gnojówkę zapewniających ich sześciomiesięczny okres przechowywania.

§ 14

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY REKREACJI W ZAKRESIE USŁUG ZDROWIA I TURYSTYKI**, o powierzchni 1,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **RMLU** - położony w miejscowości Malinówka (przedstawiony na zał. nr 1.6).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę rekreacji w zakresie usług zdrowia (rehabilitacja, opieka medyczna i pielęgniarstwo) i turystyki.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) zabudowę usług agroturystycznych powiązanych z usługami rehabilitacji społecznej i zawodowej;
 - 2) zabudowę budynkami inwentarskimi, składowymi i gospodarczymi;
 - 3) garaże, wiaty, pawilony ogrodowe itp.;
 - 4) wody powierzchniowe w postaci stawów i sadzawek;
 - 5) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów.
 - 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenu RMLU, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 65 % powierzchni terenu RMLU;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 15 % powierzchni terenu RMLU;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,6;
 - 4) wysokość budynków związanych z funkcjami, o których mowa w ust 3 pkt 1 nie może przekraczać 12,5 m;
 - 5) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 12,0 m;
 - 6) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 30° – 45°;
 - 7) dla budynków, których wysokość nie przekracza 4,5 m dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 30°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
 - 8) maksymalny wymiar rzutu poziomego budynku (długość) – nie więcej niż 55,0 m;
 - 9) powierzchnia stawów i sadzawek nie może przekroczyć 5 % powierzchni terenu RMLU;
 - 10) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 30 m² powierzchni użytkowej łącznie, w budynkach z funkcjami usługowymi i agroturystycznymi;
 - 11) w przypadku hodowli zwierząt nakazuje się gromadzenie nawozów naturalnych z zastosowaniem szczelnych płyt obornikowych i zbiorników na gnojówkę zapewniających ich sześciomiesięczny okres przechowywania;

§ 15

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ** o powierzchni 0,90 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1.U** - położony w miejscowości Adamów (przedstawiony na zał. nr 1.3);
 - 2) **2.U** - położony w miejscowości Adamów (przedstawiony na zał. nr 1.4).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
 - 1) zabudowę usługową;
 - 2) zabudowę obiektami produkcyjnymi, składy i magazyny.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) zabudowę związaną z produkcją i rzemiosłem;
 - 2) zabudowę usługową, w tym zabudowę usług handlu, nie przekraczających 2000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) zabudowę usług związanych z obsługą komunikacji (stacja paliw, warsztaty naprawcze, myjnia, stacje diagnostyczne itp.);
 - 4) funkcje mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów U w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni terenu;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,5;

- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 15,0 m, (nie licząc ścian ogniowych, attyk, kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym);
- 5) maksymalny wymiar rzutu poziomego budynku (długość) – nie więcej niż 50,0 m, z wyjątkiem terenu 2.U, w którym dopuszcza się łączenie zabudowy z zabudową zlokalizowaną w terenie P, z dopuszczeniem maksymalnego poziomego wymiaru rzutu budynku (długość) ustalonego dla terenu P to jest nie więcej niż 200,0 m;
- 6) należy stosować dachy budynków jako jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia min. jednego miejsca postojowego lub garażowego, przypadającego na każde 25,0 m² powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych i usługowych oraz minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na każde 100 m² powierzchni składowej i magazynowej;
- 8) w terenach U zakazuje się lokalizacji inwestycji z zakresu działalności produkcyjnej i usługowej, których oddziaływanie na środowisko przekracza poziom dopuszczalny, wykraczający poza granice terenu, do którego inwestor przedsięwzięcia posiada tytuł prawny, które mogą naruszyć standardy środowiskowe wymagane przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu;
- 9) w terenie 1.U dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 ust 1 pkt 15;
- 10) nakazuje się wytworzenie zieleni izolacyjnej z krzewów oraz drzew z zastosowaniem gatunków dorastających wysokości większej niż 15,0 m - w pasie terenu o szerokości min. 5,0 m - przylegającego do linii rozgraniczających teren U, z wyjątkiem wjazdów z drogi gminnej;
- 11) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 16

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI** o powierzchni 0,39 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem UT - położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.5).
2. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa usług turystyki (z funkcjami zakwaterowania), sportu i rekreacji;
 - 2) urządzenia techniczne związane z narciarstwem, w tym urządzenia transportu linowego.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) funkcje handlowe i gastronomiczne związane z przeznaczeniem podstawowym pod warunkiem, że suma ich powierzchni nie przekroczy 45 % sumy powierzchni użytkowej w budynkach;
 - 2) funkcje mieszkaniowe (uzupełniające funkcje podstawowe) pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej w budynkach;
 - 3) miejsca postojowe dla samochodów, chodniki, podejścia i podjazdy do budynków;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenu UT w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m;
 - 4) wysokość wieży widokowej nie może przekraczać 18,0 m;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,4;
 - 6) maksymalny wymiar rzutu poziomego budynku (długość) – nie więcej niż 60,0 m;
 - 7) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie

nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;

- 8) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca parkingowego przypadającego na każde 70 m² powierzchni użytkowej w zabudowie - z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych;
- 9) w terenie UT dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 ust 1 pkt 15;
- 10) przy lokalizacji budynków zawierających funkcje, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 nakazuje się stosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wrysowanych na rysunku planu.

§ 17

1. Wyznacza się **TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW** o powierzchni 3,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **P** - położony w miejscowości Adamów (przedstawiony na zał. nr 1.4).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę obiektami produkcyjnymi, składy i magazyny.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) zabudowę usługową, w tym zabudowę usług handlu nie przekraczających 2000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenu P, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni terenu P;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni terenu P;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,4 i nie większy niż 1,5;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać 15,0 m, (nie licząc ścian ogniowych, attyk, kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym);
 - 5) maksymalny wymiar rzutu poziomego budynku (długość) – nie więcej niż 200,0 m;
 - 6) należy stosować dachy budynków jako jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
 - 7) nakazuje się wytworzenie zieleni izolacyjnej z krzewów oraz drzew z zastosowaniem gatunków dorastających wysokości większej niż 15,0 m - w pasie terenu o szerokości min. 5,0 m - przylegającego do linii rozgraniczających teren P, z wyjątkiem wjazdów z drogi gminnej;
 - 8) ustala się obowiązek zapewnienia min. jednego miejsca postojowego lub garażowego, przypadającego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych i usługowych oraz minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde 250,0 m² powierzchni składowej i magazynowej;
 - 9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 10) ustala się ochronę i zachowanie budynku obory oraz drzewostanu alei lipowej, stanowiących część zespołu dworskiego w Adamowie, który wpisany jest do rejestru województwa lubelskiego pod nr A/1476 i podlega prawnej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 11) wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące budynku obory i obszaru alei lipowej wymagają uzyskania pozwolenia właściwych służb ochrony zabytków.

§ 18

1. Wyznacza się **TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ** o powierzchni 0,03 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** - położony w miejscowości Malinówka (przedstawiony na zał. nr 1.6).
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga wewnętrzna z niezbędnym wyposażeniem oraz infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie itp.).
3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych funkcjonalnie z drogą, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 19

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

§ 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Adamów.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Skiba
Bożena Skiba



WOJEWODA LUBELSKI

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IF-II.4131.32.2018
WOJEWODY LUBELSKIEGO**

z dnia 20 września 2018 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXIX/253/2018 Rady Gminy Adamów z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/253/2018 Rady Gminy Adamów z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXIX/253/2018 została dostarczona organowi nadzoru w dniu 21 sierpnia 2018 r.

Powołując się na przepis art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Adamów uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

W myśl art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w precyzyjny i szczegółowy sposób normują problematykę planowania przestrzennego w gminie, zwłaszcza postępowania planistycznego, w tym poszczególne etapy procedury planistycznej, jak również organy właściwe do jej realizacji oraz ich kompetencje (art. 15 i 17 ustawy).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ww. ustawy, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Pojęcie „zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08; z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 publ. [w:] CBOSA).

Natomiast pojęcie trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na uchwaleniu planu. Tryb został unormowany w przepisach art. 14 ust. 1 i art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXIX/253/18 została podjęta z istotnym naruszeniem trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.

Przepis art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa przebieg procedury planistycznej, która obejmuje ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, etap składania wniosków do planu i ich rozpatrzenia przez organ sporządzający plan, wystąpienie o opinie i uzgodnienie do wskazanych w ustawie podmiotów, opiniowanie i uzgodnienie projektu planu z organami wymienionymi w ustawie, wprowadzenie ewentualnych zmian w sporządzonym projekcie planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dyskusję publiczną, etap zgłaszania uwag do projektu planu, rozstrzygnięcie rady gminy uwag nieuwzględnionych przez organ wykonawczy.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 powołanej ustawy „wójt, burmistrz albo prezydent miasta (...) występuje o:

a) opinie o projekcie planu do:

- gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

- regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

- właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

- właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania awarii (...),

- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

- starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (...) oraz

b) uzgodnienie projektu planu z:

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

- właściwego zarządcy drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,

- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

- (...)

- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

- (...)

- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

- (...)

- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią”.

W myśl § 12 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) wykonanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy, dokumentuje się poprzez

sporządzenie dokumentacji prac planistycznych, składającej się między innymi z dowodów przekazania projektu planu miejscowego do zaopiniowania i uzgodnień.

Z dokumentacji toku formalno-prawnego podjętej uchwały wynika, że Wójt Gminy Adamów nie wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu planu do wszystkich wskazanych ustawowo podmiotów. W dokumentacji planistycznej brakuje dowodów potwierdzenia wystąpienia o uzgodnienie do Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Lublinie i Zarządu Powiatu Zamojskiego oraz potwierdzenia wystąpienia o opinie do Marszałka Województwa Lubelskiego, jako właściwego organu wykonującego zadania administracji geologicznej przy pomocy geologa wojewódzkiego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie i Burmistrza Krasnobrodu.

Procedura planistyczna jest procedurą sformalizowaną, wyznaczającą zakres i kolejność czynności proceduralnych wymaganych przy sporządzaniu planu miejscowego. Sformalizowane – również w zakresie chronologii podejmowanych działań – uregulowanie tej procedury z jednoczesną sankcją nieważności uchwały w sytuacji istotnego naruszenia trybu uchwalania planu miejscowego prowadzi do wniosku, iż kształt uchwalonego planu miejscowego powinien być wcześniej znany właściwym organom, a także osobom prawnym i fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, skoro podmioty te są uprawnione do wyrażenia swojego stanowiska przed uchwaleniem planu. Celem sformalizowanej procedury planistycznej jest zatem m. in. zagwarantowanie znajomości aktu planistycznego, a także zagwarantowanie możliwości wpływu na treść przyszłego planu.

Z istoty obowiązku uzyskania uzgodnienia dotyczącego projektu planu miejscowego wynika, iż organ występujący o uzgodnienie jest związany jego treścią. Zatem tylko „pozytywne uzgodnienie”, może stanowić podstawę kontynuowania procedury w zakresie uchwalania planu.

W wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt II OSK 2024/12, Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, iż „*ratio legis instytucji „uzgodnienia” w procedurze planistycznej, polega na przesądzającym (relevantnym) wpływie pozytywnego stanowiska organu uzgadniającego, na kształt normatywny postanowień planu. Ustawodawca, nakazując organowi wykonawczemu gminy uzgodnienie projektu planu ze wskazanymi organami (...) określił konsekwencje prawne tego uzgodnienia. Organ uzgadniający może bowiem skutecznie zablokować uchwalenie projektowanego aktu w kształcie planowanym przez organ sporządzający. Odmowa uzgodnienia projektu planu przez uprawniony organ oznacza niemożność uchwalenia planu miejscowego w planowanym kształcie. Zaś w przypadku uchwalenia przez radę gminy planu miejscowego, mimo odmowy uzgodnienia przez uprawniony organ, zgodnie z dyspozycją art. 28 u.p.z.p., skutkuje to, co do zasady, nieważnością uchwały rady w całości lub w części*”.

Dodatkowo należy wskazać, iż w dokumentacji planistycznej brakuje prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, której wymóg sporządzenia wynika z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym należy uznać, iż w toku procedury planistycznej przy podejmowaniu uchwały Nr XXIX/253/18 Rady Gminy Adamów doszło do istotnego naruszenia trybu sporządzania zmiany planu.

Dodatkowo w ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXIX/253/18 została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Należy podnieść, że podejmując przedmiotową uchwałę Rada Gminy Adamów stwierdziła, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów przyjętego uchwałą Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 r. z późn. zm.

W § 10 ust. 2 uchwały Nr XXIX/253/18 występują następujące ustalenia:

„Ustala się następujące minimalne odległości przy sytuowaniu nowoprojektowanych obiektów budowlanych od dróg liczonych od krawędzi jezdni odpowiedniej kategorii drogi:

od drogi wojewódzkiej nr 849 – 8,0 m;

od dróg powiatowych – 8,0 m;

od dróg gminnych – 6,0 m”;

Natomiast w tekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów przyjętego uchwałą Nr II/3/2002, w dziale III. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-

przestrzennej, w rozdziale 3. Kierunki i zasady kształtowania terenów zabudowanych występują następujące ustalenia:

„Zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania ze zróżnicowaniem typów, standardów zabudowy, w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców przy zachowaniu podstawowych standardów uzbrojenia terenu wymaga: (...)

- utrzymania minimalnej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej:

dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 10 m w terenie zabudowanym, - 25 m poza terenem zabudowy;

dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 30 m dla budynków jednokondygnacyjnych, - 40 m dla obiektów wielokondygnacyjnych, - 130 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony;

- zachowanie minimalnej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni przy drogach powiatowych:

dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 8 m w terenach zabudowanych, - 20 m poza terenem zabudowy;

dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 30 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - 40 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności, - 130 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony;

- utrzymania minimalnej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni przy drogach gminnych:

dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 6,0 m w terenach zabudowanych, - 15 m poza terenem zabudowy;

dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi: - 15 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - 20 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - 80 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony; (...)”

Jak wynika z powyższych zapisów przedmiotowy planu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów w zakresie określenia wielkości minimalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i gminnych.

Z treści art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 powyższej ustawy wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami studium.

W wyroku z dnia 10 listopada 2016 r. Naczelny Sąd Administracyjny wywiódł, że: *„Chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą mieć zatem określone przeznaczenie w planie miejscowym, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże taki rodzaj przeznaczenia dla tych obszarów. Uprawnione jest zatem twierdzenie, że ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania objętych studium. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeżeli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalane”* (wyrok NSA z dnia 10.11.2016 r., sygn. akt II OSK 296/15).

Przyjęcie przez Radę Gminy Adamów w planie ustaleń ewidentnie naruszających ustalenia obowiązującego studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania prowadzące do nieważności tego aktu w części, w której wystąpiła sprzeczność pomiędzy ustaleniami planu i studium.

Jak wskazuje art.28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotne naruszenie zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

W tym przypadku, z uwagi na charakter i rozmiar stwierdzonych uchybień stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIX/253/18 Rady Gminy Adamów w całości jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Lubelski

Przemysław Czarnek

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Adamów
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Adamów