



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 18 września 2013 r.

Poz. 3922

UCHWAŁA NR XXXI/199/13 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 26 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647 z póź. zm.) w związku z Uchwałą Nr XVII/98/12 z dnia 30 marca 2012r. Rady Gminy Adamów w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów uchwalonego Uchwałą Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak ustaleń dla terenów objętych granicami planu w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów,
- 2) granic terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) granic obszarów wymagających rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w przepisach odrębnych,
- 8) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu.

§ 6. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami dla szczegółowymi określonymi w Rozdziale 3 i Rozdziale 4 uchwały.

Rozdział 2. Przepisy ogólne

§ 7. Wyjaśnienie używanych pojęć:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Adamów w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - c) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 uchwały,
 - d) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 70% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 70% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
 - e) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie obejmują więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na terenie lub więcej niż 30% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

- f) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
- nieuciążliwe – to jest usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - uciążliwe – to jest usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) niemiszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- g) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- h) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pokrywającą się z granicą planu,
- i) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
- j) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997,
- k) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- l) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane,
- m) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane.

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:
- a) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
 - b) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd,
 - c) nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania terenu oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym obszarze planu:
- a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejącego siedliska rolniczego,
 - b) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa,
 - c) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami szczegółowymi dla terenu dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy,

d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc parkingowych oraz zieleni urządzonej.

§ 10. Ustala się linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 11. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN,ML** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej.

§ 12. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana z ich uwzględnieniem.

3. Ustalenia, których mowa ust.2 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.

4. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi publicznej położonej poza granicami planu - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

6. Na terenie objętym planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
- 3) maksymalna i minimalna intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 13. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów,
- 4) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m, przy czym w cokole należy stosować przepusty umożliwiające migracje małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie, mniejszych niż 10 m,
- 5) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

§ 14. 1. Zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m².

3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 3,0 m².

4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
5. Zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

§ 15. 1. Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - a) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
 - b) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - c) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających teren oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych terenu wyłącznie:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w §10.
- 4) dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w lit.b,
 - b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w lit.a, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

§ 16. Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się, że w granicach planu nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie lub wskazane do ochrony.

§ 17. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) wskazuje się, że cały obszar objęty granicami planu położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 PLB 060012 – Roztocze,
- 2) Na Obszarze, o którym mowa w pkt.1 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia,
- 3) wskazuje się, że cały obszar objęty granicami planu położony jest w granicach otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego,
- 4) na Obszarze, o którym mowa w pkt.2 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, a w szczególności określone w Planie ochrony parku narodowego,
- 5) wskazuje się, że cały obszar objęty granicami planu położony jest w granicach projektowanego Zwierzynieckiego Parku Krajobrazowego,
- 6) na Obszarze, o którym mowa w pkt.5 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przepisów odrębnych powołujących ten Obszar do życia, po ich wejściu w życie,

- 7) wskazuje się, że cały obszar objęty granicami planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 407,
- 8) ustala się, że w granicach Obszaru, o którym mowa w pkt.7 obowiązuje:
- a) zakaz lokalizowania wysypisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub do wód powierzchniowych,
 - c) zakaz lokalizowania nowych ferm z bezściolową hodowlą zwierząt,
 - d) zakaz lokalizowania magazynów substancji toksycznych, dużych magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym,
 - e) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,
 - f) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,
 - g) nakaz wyeliminowania punktowego wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenia gnojowicą, ale wykonywane zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodno-prawne,
 - h) nakaz podniesienia jakości wód powierzchniowych,
- 9) ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
- a) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych,
 - b) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew i zadrzewień, z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku nieuniknionej kolizji z realizacją budynków zgodnych z przeznaczeniem terenu wskazanym w ustaleniach szczegółowych oraz zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i uzbrojenia działki budowlanej w infrastrukturę techniczną,
 - d) w celu ochrony powietrza ustala się nakaz ogrzewania pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - e) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane,
 - f) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej,
 - g) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych,
 - h) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych i zalicza się teren oznaczony symbolem MN,ML do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 18. 1. Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że docelowo teren objęty planem będzie obsługiwany ze zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym do realizacji tych sieci dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody,
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, liniowe elementy infrastruktury technicznej czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,

- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) sieci infrastruktury technicznej. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia.
- 4) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewnia droga publiczna położona poza granicami planu,
- 5) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele nieruchomości zapewniają na terenach swoich działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w pkt.6,
- 6) ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej - 2 m.p. / 1 dom,
 - b) zabudowy zagrodowej – 3 m.p./1 siedlisko
 - c) usług handlu w tym handlu detalicznego – 30 m.p./100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usług gastronomii - 10 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) obiektów zbiorowego zakwaterowania (usługi turystyki) - minimum 30 miejsc postojowych/100 łóżek. w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji,
- 7) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu.

§ 19. 1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,ML obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej.
3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.
4. W zakresie warunków urbanistycznych:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej,
 - 3) dopuszcza się realizację lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - 4) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu detalicznego, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania),
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m,
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
 - 7) nie ustala się maksymalnej wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,3,
 - 10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – do 0,01,
 - 11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i budynków rekreacji indywidualnej – 12 m,

- 12) ustala maksymalną wysokość posadzki parteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej do 1,0 m,
- 13) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych lub czterospadowych symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45°, przy czym dopuszcza się możliwość wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 14) dopuszcza się realizację okapów o szerokości od 50 do 70 cm,
- 15) nakazuje się realizację otworów okiennych prostokątnych, ustawionych pionowo o drobnym podziale skrzydeł,
- 16) ustala się nakaz stosowania na dachach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 17) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 18) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 19) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.13-18,
- 20) zasady, o których mowa w pkt.13-18 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.

5. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) zgodnie z ustaleniami §15,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30 m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
- 3) ustala się, że minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 oraz §18,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg położonych poza granicami planu,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego §18,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4.

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne oraz zasady uzbrojenia terenu.

§ 20. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi publicznej położonej poza granicami planu,

§ 21. W zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza granicami planu, przy czym dopuszcza stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w §18 pkt.1,

- 2) ustala się, że dostawa wody odbywać się będzie poprzez indywidualne przyłącza ,
- 3) ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym,
- 4) niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych.

§ 22. W zakresie kanalizacji i odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się objęcie istniejącej i projektowanej zabudowy siecią kanalizacji zbiorczej, przy czym dopuszcza stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w §18 pkt.1,
- 2) ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 3) ustala się zasady odprowadzania wód opadowych:
 - a) pochodzących z dachów i terenów nieutwardzonych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - b) pozostałych tj. pochodzących z terenów utwardzonych w tym dróg wewnętrznych i parkingów do zbiorczej kanalizacji deszczowej po jej realizacji, wyposażonej w urządzenia umożliwiające odpowiednie podczyszczenie wód opadowych przed wyprowadzeniem ich do odbiorników położonych poza granicami planu,
- 4) w przypadku braku możliwości realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych, obejmujących m.i.n. studnie chłonne, drenaże rurowe i zbiorniki retencyjne, pod warunkiem wyposażenia ich w urządzenia podczyszczające zapewniające możliwość dostosowania jakości wód opadowych do norm określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do gruntu,
- 5) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych.

§ 23. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn,
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w tym istniejących linii elektroenergetycznych SN zlokalizowanych poza granicami planu.
- 3) ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
- 4) w razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ustala się prowadzenie napowietrznych linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, przy czym w uzasadnionych potrzebach technicznych sieci przypadkach dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach,
- 6) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym i stacji w wykonaniu wewnętrznym oraz linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym istacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym,
- 7) pprzyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) w zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych należy przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej

niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia, położoną poza granicami planu,
- 2) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne dla sieci gazowych, określone w przepisach odrębnych,
- 3) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 4) ustala się zasadę sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych działek budowlanych w ogrodzeniach od strony dróg lub na budynkach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów.

- 1) ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczegółowymi.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła,
- 2) ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Warunki techniczne zasilania obszaru planu pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną,
- 3) do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie umożliwiające ograniczenie emisji zanieczyszczeń do norm określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze planu,
- 4) ustala się, że przy zmianie rzędnych wysokościowych terenów przy istniejących obiektach i urządzeniach telekomunikacyjnych, należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej krawędzi istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów ustala się nakaz przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń lub obiektów telekomunikacyjnych z zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 28. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenu oznaczonego symbolem MN,ML.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

§ 30. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów uchwalony Uchwałą Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 14 listopada 2003 r. Nr 199, poz. 3777).

§ 31. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Kowalczyk

GMINA ADAMÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ADAMÓW

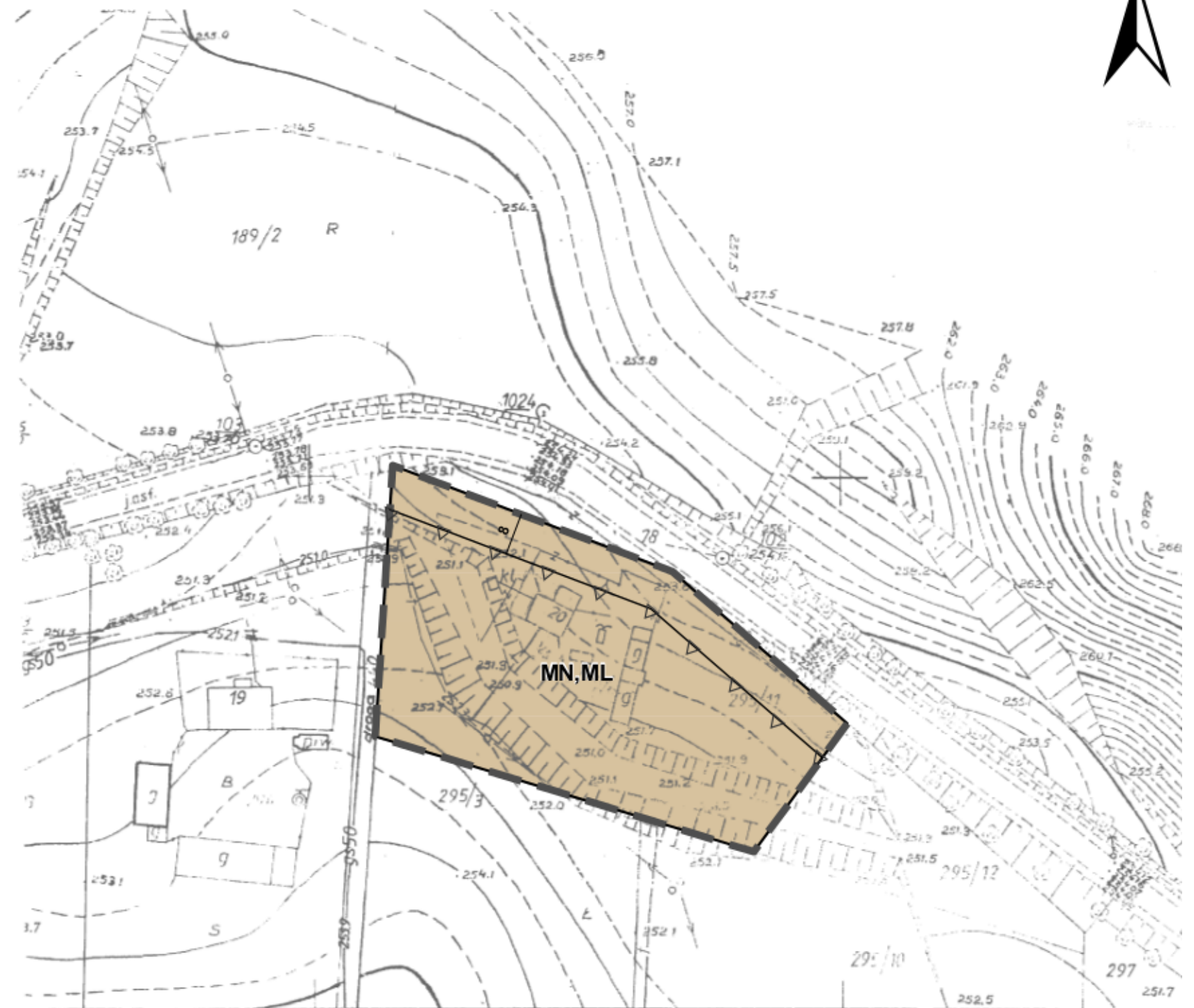
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/199/13
RADY GMINY ADAMÓW Z DNIA 26 LIPCA 2013R.
SKALA 1:1000

OBRĘB SZEWNIA GÓRNA

- ■ granica planu
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ — △ nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/199/13
Rady Gminy Adamów
z dnia 26 lipca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647), Rada Gminy Adamów stwierdza, że do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów** w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Kowalczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/199/13
Rady Gminy Adamów
z dnia 26 lipca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647), Rada Gminy Adamów stwierdza, że w **zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów**, ze względu na przyjęte przeznaczenie terenów i sposobów ich zagospodarowania w obszarze planu nie występują inwestycje **z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność określenia **sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Kowalczuk