REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W LUBLINIE

WSTIII.410.4.2026.KŁ

Zamość, dnia 30 stycznia 2026 r.

Pan
Krzysztof Pilip
Wójt Gminy Adamów

W związku z pismem znak: IR.6721.1.2026. z dnia 2 stycznia 2026 r., w sprawie zaopiniowania projektu Planu Ogólnego Gminy Adamów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 54 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie przedstawia opinię w zakresie ochrony środowiska, do ww. projektu dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 57 ust.1 pkt 2 ustawy z d. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organem właściwym w sprawach opiniowania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, w przypadku dokumentów innych niż opracowywane i zmieniane przez centralne organy administracji rządowej jest regionalny dyrektor ochrony środowiska. Zgodnie z art. 54 ust.1 ww. ustawy projekt dokumentu podlega opiniowaniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie Planu Ogólnego Gminy Adamów określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e ustawy, określono ich profil funkcjonalny oraz: wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy), wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Plan ogólny dotyczy całego obszaru gminy Adamów, położonego w powiecie zamojskim w województwie lubelskim, o powierzchni 111 km² z podziałem na 16 obrębów geodezyjnych. Projekt planu ogólnego sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmując m.in.:

lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
atrybuty zawierające informacje o akcie,
lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Adamów określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e ustawy, określono ich profil funkcjonalny oraz:

wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy),

wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

W planie ogólnym dla gminy Adamów ustalono następujące strefy planistyczne:

a) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
b) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
c) SU – strefy usługowe,
d) SP – strefy gospodarcze,
e) SR – strefy produkcji rolniczej,
f) SI – strefy infrastrukturalne,
g) SN – strefy zieleni i rekreacji,
h) SC – strefy cmentarzy,
i) SO – strefy otwarte,
j) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z powyższych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla niektórych stref planistycznych wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Na terenie gminy znajdują się następujące obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody: obszary Natura 2000: Roztocze PLB060012, Uroczyska lasów Adamów PLH 060094, Roztocze Środkowe PLH060017, Debry PLH06003, rezerwat przyrody: Debry oraz Krasnobrodzki Park Krajobrazowy.

Z analizy uwarunkowań ekofizjograficznych terenu oraz udostępnionych dokumentów: projektu planu ogólnego, uzasadnienia, prognozy oddziaływania na środowisko dla gminy Adamów wynika, że niektóre ustalenia planu ogólnego mogą naruszać ww. przepisy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów Natura 2000 oraz Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego.

Z analizy projektu planu ogólnego oraz map dostępnych w serwisie www.geoportal2.pl wynika, że wyznaczenie niektórych stref zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej, może naruszać przepisy obowiązujące na terenie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego. Strefy lub ich części obejmujące funkcje podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , teren usług , teren komunikacji , teren zieleni urządzonej , teren ogrodów działkowych , teren infrastruktury technicznej oraz funkcje dodatkowe: teren zieleni naturalnej , teren lasu , teren wód - 74 SJ, 82 SJ i 94 SJ w m. Jacnia znajdują się w pasie szerokości 100 m od cieku naturalnego – Jacynki, w granicach Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego.

Jak wspomniano wyżej, w myśl z § 3 Uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego w sprawie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego - na obszarze Parku zakazuje się m.in. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
a)linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz
b)zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
Zgodnie z art. 5 pkt 16a ustawy o ochronie przyrody, rzeka to każdy ciek naturalny, a według definicji „cieków naturalnych" zawartej w art. 16 pkt. 5 ustawy Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz.960), ciekami naturalnymi są: rzeki, strugi, strumienie i potoki oraz inne wody płynące w sposób ciągły lub okresowy naturalnymi lub uregulowanymi korytami.

Z analizy dostępnych materiałów wynika, że ciek Jacynka jest ciekiem naturalnym i lokalizowanie powyższych stref wzdłuż rzeki, będzie wiązało się z łamaniem ww. przepisów uchwały Sejmiku Wojewódzkiego. Dodatkowo, są to miejsca potencjalnego występowania gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 20000 Roztocze PLB060012, np. derkacza.

Wyznaczenie strefy 17 SJ w m. Bliżów obejmującej w profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz w profilu dodatkowym :teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód stanowi zagłębienie terenu, który może stanowić ważne lokalne miejsce bytowania dla drobnej fauny wodno-błotnej, chronionej przepisami prawa - rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16.12.2016 r. w sprawie ochronny gatunkowej zwierząt (Dz.U.2022.2380). Wskazanym jest wyłączenie działek ew. od 247 do 252 spod terenów zabudowy. Pozwoli to na zachowanie terenu podmokłego w nienaruszonym stanie. Nie opisano w prognozie oddziaływania na środowisko tej cennej powierzchni, która może stanowić istotne miejsce dla lokalnej fauny, w tym będącej przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000.

W m. Bondyrz wyznaczono strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po obu stronach drogi, co stanowi uzupełnienie luk w zabudowie mieszkaniowej i jednorodzinnej- 87 SJ. Nie jest to właściwe rozwiązanie, ze względu na brak zachowania drożności przemieszczania się zwierząt na kierunkach północ południe, południe- północ (pomiędzy kompleksami leśnymi, m. in. z Górą Gilimowizna a doliną rzeki Wieprz- lokalnego korytarza ekologicznego, łączącego kilka obszarów Natura 2000 oraz pełniącego ważne role przyrodnicze na Roztoczu), czy lasami znajdującymi się w kierunku południowym od Bondyrza: Las Koceń, Las Bór i innymi. Wskazanym jest pozostawienie luki w zabudowie pomiędzy działkami 1730 do 1738 oraz 1162 do 1172. Pozwoli to na zachowanie „ekologicznej łączności" poszczególnych komponentów systemu przyrodniczego tej części gminy, a także elementom przyrodniczym znajdującym się w szerszym rejonie. Zabudowanie tych powierzchni przyczyni się do zablokowania komunikacji zwierząt na dłuższym odcinku, co nie jest korzystne dla układów przyrodniczych gminy i regionu.

W przypadku wyznaczenia strefy 91 SJ (działki 995-997, 636/2, 697, 622/2 i inne) należy również ograniczyć zabudowę od strony południowej. Tereny te sąsiadują z doliną rzeki Wieprz. Zgodnie z założeniami Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego (2015) należy pozostawić drożność dolin rzecznych, czyli odstąpić od wyznaczania zabudowy w dolinach. Lokalizowanie zabudowy kubaturowej w strefie 91 SJ może znacząco negatywnie oddziaływać na jeden z elementów systemu przyrodniczego gminy-rzekę Wieprz poprzez przewężenie doliny, zajecie miejsca żerowiskowego i bytowego fauny wodno – błotnej (w tym ptaków).

W strefie 39 SZ obejmującej funkcje podstawowe: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych , teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz funkcje dodatkowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, należy wydzielić dolinę cieku, jako strefę otwartą, w celu pozostawienia drożnego ciągu przyrodniczego dla fauny wodno- błotnej chronionej w obszarze Natura 2000 Roztocze PLB060012, a także fauny chronionej rozporządzeniem ww. Ministra Środowiska. Dolina rzeki Jacynka, jako element systemu przyrodniczego gminy pełni funkcje ekologiczne, czyli rolę potencjalnych miejsc bytowych ornitofauny wodnej. Wskazanym jest także odsunięcie strefy usług 24 SU od koryta rzeki – pozostawienie drożności korytarza ekologicznego, istotnego dla chronionej fauny wodno -błotnej Obszaru.

Większość stref otwartych o profilu podstawowym (m. in. z zakazem zabudowy) nie zawiera funkcji dodatkowych, które stwarzałyby prawdopodobieństwo znaczącego negatywnego oddziaływania na obszary chronione na terenie gminy Adamów. W projekcie planu ogólnego określa się strefę otwartą 9 SO, w której wyznacza się w profilu podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, natomiast w profilu dodatkowym: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej. Wyznaczenie profilu dodatkowego z terenami elektrowni słonecznych dotyczy niewielkiej powierzchni, przeważnie znajdującej się w pobliżu stref przekształconych antropogenicznie.

Pozostałe strefy z zabudową mieszkaniową lub zagrodową czy strefy usług, nie powinny znacząco negatywnie oddziaływać na poszczególne przedmioty ochrony obszaru Natura 2000, walory Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego , czy cel ochrony rezerwatu Debry.

Niektóre strefy związane z zabudową mieszkaniową j wyznaczone w terenach leśnych, wskazane zostały w celu porządkowania, skupiania w jednym miejscu grupy budynków z funkcjami mieszkalnymi.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi będzie wiązało się z wprowadzeniem zabudowy kubaturowej na terenach niezabudowanych i objętych planem oraz rozwoju nowej zabudowy w ramach istniejących siedlisk. Praca ciężkiego sprzętu mechanicznego wykorzystywanego m.in. do przygotowania terenu, zdjęcia darniny, wykonania wykopów, robót ziemnych doprowadzić może do zmiany struktury gleby, do zagęszczenia powierzchni ziemi, zmniejszenia porowatości i powietrza glebowego. W fazie budowy dojść może również do zanieczyszczenia środowiska glebowego substancjami niebezpiecznymi pochodzącymi z niewłaściwie prowadzonych prac budowlanych (np. wycieki płynów eksploatacyjnych z pojazdów i maszyn, niewłaściwe gromadzenie odpadów niebezpiecznych) lub zdarzeń drogowych z udziałem pojazdów przewożących materiały niebezpieczne. Nie mniej jednak powyższe zdarzenia występują losowo i są trudne do przewidzenia. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji, konieczne jest oszczędne korzystanie z terenu. Reasumując, prace związane z realizacją ustaleń projektu planu mogą spowodować lokalne i czasowe zmiany powierzchni ziemi, ograniczone do okresu trwania prac. Należy jednak założyć, iż po zakończeniu prac wszelkie niedogodności zostaną usunięte. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań zmiany planu w granicach wyznaczonych terenów zabudowy obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych.

Projekt planu wprowadza tereny zabudowy głownie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, które wymagają zapewnienia standardów akustycznych w środowisku – na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Respektowanie ustaleń planu oraz przepisów odrębnych powinno w dostatecznym stopniu chronić przed uciążliwością hałasową tereny położone w sąsiedztwie

i chronione akustycznie. Wzmożony hałas emitowany będzie podczas budowy dopuszczonych planem inwestycji oraz infrastruktury technicznej i drogowej. Hałas emitowany podczas prac budowlanych będzie miał charakter okresowy, występujący jedynie do czasu zakończenia budowy. Związany będzie wyłącznie z pracą wykorzystywanych maszyn i urządzeń oraz ruchem pojazdów ciężarowych.

Realizacja nowych terenów zabudowy wiązać się będzie ze wzrostem zapotrzebowania na energię i ciepło, w wyniku czego wzrośnie emisja gazów i pyłów do powietrza. W zakresie zaopatrzenia w ciepło projekt planu ustala zaopatrzenie terenu zabudowy w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii, co zaliczane jest do oddziaływań pozytywnych. Chwilowe lub krótkoterminowe negatywne oddziaływania (np. wzrost zapylenia) mogą wystąpić w fazie realizacji dopuszczonych w planie form zagospodarowania terenu. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zmiany zagospodarowania przedmiotowego terenu nie przyczynią się w sposób zauważalny do zmian topoklimatu.

Skumulowane oddziaływanie na elementy środowiska, skutków realizacji zapisów projektu planu, nie będzie miało wpływu na środowisko poza granicami kraju.

W prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowano i oceniono wpływ ustaleń projektu planu ogólnego na poszczególne elementy środowiska, jednak do końca nie można zgodzić się z Autorem opracowania o braku potencjalnego negatywnego oddziaływania na niektóre komponenty środowiska oraz o zgodności ustaleń dokumentu z przepisami prawa.

Projekt planu ogólnego wymaga uzgodnienia w odniesieniu do obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Lublinie
Krzysztof Próchnicki
Naczelnik Wydziału Spraw Terenowych III
w Zamościu
/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Adresat
2. Ad acta