



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W LUBLINIE**

WSTIII.410.39.2026.KŁ

Zamość, dnia 30 marca 2026 r.

**Pan
Krzysztof Pilip
Wójt Gminy Adamów**

W związku z pismem znak: IR.6721.1.2026, z dnia 5 marca 2026r., w sprawie ponownego 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.

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 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, 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 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.

Plan ogólny dotyczy całego obszaru gminy Adamów, położonego w powiecie zamojskim w województwie lubelskim o powierzchni 111 km² z podziałem na 16 obrębów geodezyjnych. Plan ogólny 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: SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, SU – strefy usługowe, SP – strefy gospodarcze, SR – strefy produkcji rolniczej, SI – strefy infrastrukturalne, SN – strefy zieleni i rekreacji, SC – strefy cmentarzy, SO – strefy otwarte, 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: planu ogólnego, uzasadnienia, prognozy oddziaływania na środowisko gminy Adamów wynika, że ustalenia planu ogólnego nie powinny naruszać ww. przepisów o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów Natura 2000 oraz Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego, a także rezerwatu przyrody Debry.

Sugerowane pismem z dnia 30 stycznia 2026 r. znak: WSTIII.410.4.2026.KŁ przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie zmiany w ustaleniach projektu planu ogólnego, w przesłanym do ponownego uzgodnienia projekcie dokumentu, zostały w większości zastosowane. Odstąpiono od wyznaczenia stref w bliskim sąsiedztwie rzeki Jacynka, włączono ciek do strefy otwartej bez możliwości zabudowy tego terenu, odstąpiono od wyznaczenia zabudowy w terenie stanowiącym potencjalne miejsce bytowe ptaków wodno-błotnych (Bliżów). W przypadku wyznaczenia stref 74SJ, 82SJ i 94SJ w bliskim sąsiedztwie rzeki Jacynka (do 100 m. od rzeki) w granicach Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego, zostało to podyktowane przyjętymi i obowiązującymi już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

Jak wyjaśniono w Prognozie oddziaływania na środowisko dołączonej do projektu planu ogólnego, wyznaczenie strefy 87 SJ jest podyktowane obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów, który wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej. W przypadku strefy 91SJ częściowo ograniczono jej zasięg od strony południowej, co niejako umożliwi pozostawienie drożności doliny rzeki Wieprz.

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, wyznaczone w terenach leśnych, wskazane zostały w celu porządkowania i 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, niewłaściwego gromadzenia 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 gruntu, 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 głównie 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie podziela pogląd Autora Prognozy oddziaływania na środowisko, o braku potencjalnego negatywnego oddziaływania na niektóre komponenty środowiska oraz o zgodności ustaleń dokumentu z przepisami prawa.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie opiniuje pozytywnie projekt Planu Ogólnego Gminy Adamów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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