

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY ADAMÓW**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych  
Gminy Adamów – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII/367/2023 Rady Gminy Adamów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Gminy Adamów oraz Uchwałą Nr LIV/406/2024 z dnia 26 lutego 2024 r w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w Uchwale Nr XLVII/367/2023 Rady Gminy Adamów z dnia 14 września 2023 r., zmienionej Uchwałą Nr XVI/81/2025 Rady Gminy Adamów z dnia 4 czerwca 2025, Rada Gminy Adamów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów uchwalonego uchwałą Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 roku i zmienionego uchwałami: nr XXV/160/09 Rady Gminy Adamów z dnia 13 lutego 2009 roku, nr XXX/190/13 Rady Gminy Adamów z dnia 12 czerwca 2013 roku, nr VIII/53/19 Rady Gminy Adamów z dnia 16 lipca 2019 roku, nr XIV/120/2020 Rady Gminy Adamów z dnia 28 maja 2020 roku oraz nr XX/175/2021 Rady Gminy Adamów z dnia 30 marca 2021 roku.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Gminy Adamów – część B, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni ok. 2,86 ha, których granice przedstawiono na załącznikach od nr 1 do nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, 2 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 5. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 6. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) KDL – teren drogi lokalnej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) RZM – teren zabudowy zagrodowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**

§ 7. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków z uwzględnieniem przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 22 m,
  - b) dla pozostałych budowli – 12 m,
  - c) dla budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barwy, spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:
  - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu oraz szkła pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,
  - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego;
- 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór, strzechy i blachy miedzianej pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i dachy solarne.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar planu położony jest w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Roztocze” PLB060012, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka lubelska (Chełm – Zamość) nr 407, dla którego sposób zagospodarowania określony został ustaleniami planu w tym

w szczególności w zakresie dopuszczalnego sposobu i zagospodarowania terenu oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 7) gromadzenie pozostałych odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Adamów;
- 8) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem RZM jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD, zapewniające połączenie obszaru planu z lokalnym oraz ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym;
- 2) połączenie obszaru opracowania planu z lokalnym oraz ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia także droga przylegająca do terenu 1RZM a znajdująca się poza obszarem opracowania planu stanowiąca działki ewidencyjne 33 i 48/8;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny;

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami: 1KDL i 1KDD.

4. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 2) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

6. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

11. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

## **Rozdział 7.**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

§ 13. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDL i 1KDD.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,6 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1RN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 12 m;
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) 1RZM z drogi gminnej położonej poza obszarem planu przy zachodniej granicy terenu (działki ew. nr 33 i 48/8 obręb Czarnowoda),
  - b) 2RZM z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
  - c) 3RZM z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

**Rozdział 10.  
Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy