Uzasadnienie – część tekstowa
do Uchwały nr …….. Rady Gminy Adamów z dnia …….

WÓJT GMINY ADAMÓW

UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ADAMÓW

DATA OPRACOWANIA: WRZESIEŃ 2026 R.

Spis treści

1. Wstęp 5

1.1. Podstawa formalno-prawna 5

1.2. Przedmiot opracowania 5

1.3. Położenie Gminy Adamów 6

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy 9

2.1 Wprowadzenie 9

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego 10

2.2 Strategia Rozwoju Gminy Adamów 11

2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 12

2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 16

2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych 18

2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 18

2.7 Strefy ochronne ujęć wody 18

2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 19

2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 19

2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 19

2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 20

2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 20

2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 22

2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 22

2.15 Obszary ograniczonego użytkowania 23

2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 23

2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 23

2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, ... 25

2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 25

2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 25

2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 25

3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 26

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 28

5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 28

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie..... 28

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy 30

8. **Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie …… 31**

9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 31

10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym..... 33

11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym..... 35

Spis rycin..... 36

Spis tabel 36

1. Wstęp

1.1. Podstawa formalno-prawna

Plan ogólny Gminy Adamów został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie podjętej przez Radę Gminy Adamów Uchwały Nr LVI/419/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Adamów. Ponadto plan ogólny sporządzono zgodnie z:

- Rozporządzeniem 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 (Dz.U. 2023 poz. 2758),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów przyjęte Uchwałą Nr XX/175/2021 Rady Gminy Adamów z dnia 30 marca 2021 r., zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Adamów, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Zgodnie z procedurą ustawową dot. sporządzenia planu ogólnego po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, kolejno:

1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania,
2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego,
3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
4) …. kolejne punkty do uzupełnienia wraz z postępem procedury.

1.2. Przedmiot opracowania

Na podstawie Uchwały Nr LVI/419/2024 Rady Gminy Adamów z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Adamów został sporządzony projekt planu ogólnego Gminy Adamów. Opracowanie obejmuje cały obszar gminy Adamów w jej granicach administracyjnych, położonej w powiecie zamojskim, województwie lubelskim, o powierzchni ok. 111 km^2.

Plan ogólny został sporządzony w formie danych cyfrowych (pliki GML) wraz z uzasadnieniem, które stanowi niniejsze opracowanie zawierające część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym określono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Ustalenia planu ogólnego opracowano po uprzednim uwzględnieniu obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, którymi są:

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody, zabytki, złoża, obszary i tereny o szczególnym charakterze itd. (art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonność terenów niezabudowanych (obliczone według §3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów).

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Adamów określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c tej samej ustawy.

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

Zapisy planu ogólnego będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą podstawą prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dokumenty te są niezbędne do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

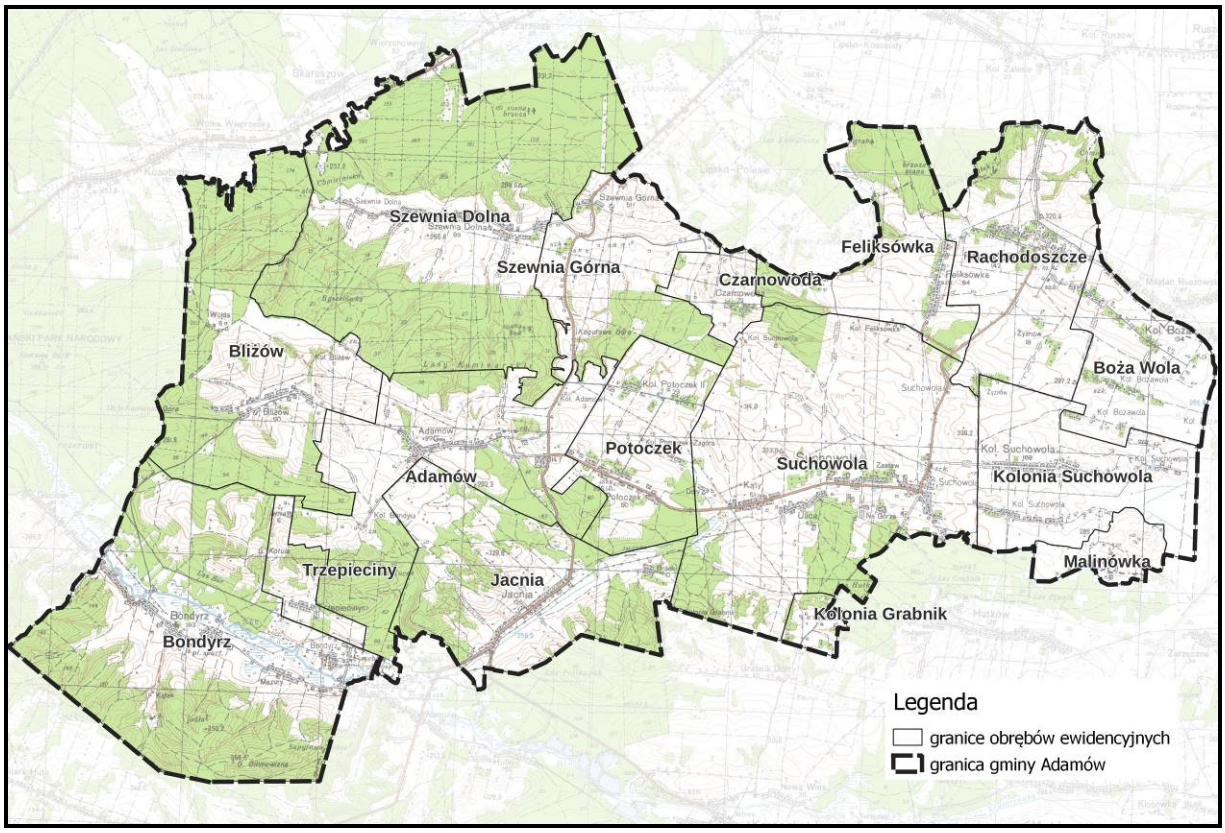
1.3. Położenie Gminy Adamów

Gmina Adamów to gmina wiejska położona w południowej części powiatu zamojskiego, w województwie lubelskim. Siedziba władz mieści się w Adamowie. Miejscowość ta, to także główny ośrodek usługowy i administracyjny gminy położony około 20 km od centrum Zamościa i około 80 km od stolicy województwa - Lublina. Obszar gminy obejmuje około 111 km² i dzieli się na 16 sołectw. Gminę zamieszkuje 4462 mieszkańców. Gmina graniczy z gminami Krasnobród, Krynice, Łabunie, Zamość, Zwierzyniec. Obszar gminy charakteryzuje urozmaicona rzeźba terenu oraz znaczny udział powierzchni leśnych – lesistość obszaru wynosi ok. 45%. Obszar Roztocza, na terenie którego

znajduje się gmina Adamów, stanowi południowo-zachodnią częścią niecki lubelskiej. Adamów jest gminą typowo rolniczą. Gmina leży w klimacie kontynentalnym z mroźnymi zimami i gorącymi latami, co sprzyja uprawie roślin i rolnictwu. W strukturze użytkowania gruntów gminy dominują użytki rolne (ok. 51% powierzchni), drugie pod względem udziału są lasy, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (ok. 45%). Wśród gruntów rolnych największy procentowy udział mają grunty orne ok. 80%. W skład gminy wchodzą miejscowości o bogatej historii oraz walorach przyrodniczych, tworzące atrakcyjne warunki do zamieszkania i działalności gospodarczej.



Ryc. 1 Lokalizacja gminy Adamów na tle powiatów w województwie lubelskim



Ryc. 2 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Adamów



Ryc. 3 Krajobraz gminy Adamów – obręb ewidencyjny Feliksówka (źródło: opracowanie własne)



Ryc. 4 Tereny leśne w Jacni (źródło: opracowanie własne)

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy

2.1 Wprowadzenie

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, który zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny różni się jednak od studium, ponieważ stanowi akt prawa miejscowego, zatem jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie w obszarze uzupełniania zabudowy, wyznaczonym w planie ogólnym. Takie rozwiązanie pozwoli jednostkom samorządu terytorialnego na większą kontrole nad rozwojem zabudowy i jej charakterem w celu zapobiegania jej rozpraszaniu. Zatem brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac związanych z planowaniem przestrzennym, zarówno wydawania decyzji o warunkach zabudowy jak również uchwalania planów miejscowych.

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Adamów jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów w ramach stref planistycznych oraz określenie ramowych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - standardy urbanistyczne, wszystko to będzie bezpośrednio rzutować na zapisy planów miejscowych. Obecnie 100% powierzchni gminy Adamów posiada ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dlatego w dalszej części pomija się kwestię wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Największe znaczenie przy podziale gminy Adamów na strefy planistyczne miały istniejące uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna, kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Strategia Rozwoju Gminy Adamów na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030.

Przyjęte w planie ogólnym gminy Adamów rozwiązania wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które w większości szczegółowo opisane zostały w opracowaniu ekofizjograficznym, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL), przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku, obszar gminy Adamów zakwalifikowano do roztoczańsko-puszczańskiego obszaru funkcjonalnego. Obszar ten obejmuje tereny południowej części województwa lubelskiego o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych oraz dużej lesistości. Rejon Roztocza jest obszarem o uznanym wysokim potencjale turystycznym. Istnieją tu sprzyjające warunki klimatyczne dla rozwoju turystyki leczniczej i zimowej oraz odpowiednie warunki hipsometryczne dla uprawiania sportów zimowych. Konfrontacja mocno urozmaiconej rzeźby terenu i tradycyjnej ekstensywnej gospodarki rolnej zaowocowała powstaniem unikalnego w skali europejskiej krajobrazu naturalno-kulturowego, co zostało uwzględnione przy określaniu stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych w planie ogólnym gminy.

W PZPWL do ochrony planistycznej wskazano m. in. zlewnie górnej Łabuńki oraz zlewnie górnego Wieprza, a w ich obszarze położona jest gmina Adamów, zatem plan ogólny gminy Adamów uwzględnia ochronę zlewni przed odwodnieniem, a także ochronę meandrujących odcinków rzek przed regulacją, poprzez nie lokalizowanie nowych obszarów możliwych do zabudowy na terenie mokradeł, w tym dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk. Ponadto w ramach rozwoju gospodarki rybackiej uznano za niezbędne utrzymanie w użytkowaniu istniejących obiektów stawowych pod nazwą Stawy w Adamowie, co także uwzględnia plan ogólny gminy.

W PZPWL w ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego wskazano m.in. pasma kulturowe, traktowane jako wielkoprzestrzenne struktury wyznaczone na obszarach koncentracji potencjału kulturowego pozwalającego na ukierunkowanie rozwoju turystyki i zintegrowany rozwój infrastruktury turystycznej. Gmina Adamów położona jest w paśmie:

- pogranicza kulturowego wyznaczonego przez obiekty sakralne 3 religii, tj.: chrześcijaństwa (greckokatolickie, rzymsko-katolickie, prawosławne), judaizmu i islamu, rozciągającym się od Haczowa (woj. podkarpackie) po Drohiczyn (woj. podlaskie);
- Jana III Sobieskiego, obejmującym miasta i gminy posiadające dziedzictwo związane z patronem;
- nadwieprzańskim obejmującym obszary doliny rzeki.

Zatem przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych, w tym: stref planistycznych, ich profili funkcjonalnych oraz pozostałych parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej, w planie ogólnym gminy Adamów dostosowano ich charakter tak aby możliwy był rozwój agroturystyki i infrastruktury turystycznej przy jednoczesnym uwzględnieniu miejsc ważnych kulturowo i historycznie.

Ponadto wzięto pod uwagę elementy funkcjonalne i kompozycyjne zabudowy oraz ewentualne uniemożliwienie lokalizacji obiektów budowlanych rażąco negatywnie oddziaływujących na krajobraz lub środowisko przyrodnicze ze względu na fakt, iż:

- przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla której obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych,
- znajdują się tu kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności, dla których obowiązuje zachowanie naturalnych wartości zasobów leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki i funkcji towarzyszących,
- występują tu także ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych,
- w gminie Adamów projektowany jest Roztoczański Park Kulturowy.

Przez teren gminy przebiegają główne powiązania transportowe wzmacniające spójność ponadregionalną, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Sporządzając plan ogólny dla gminy Adamów uwzględniono wskazane dla obszaru funkcjonalnego roztoczańsko-puszczańskiego zasady i warunki zagospodarowania, a w szczególności: przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych, aktywną ochronę walorów krajobrazu kulturowego i dbałość o jakość przestrzenną zagospodarowania.

2.2 Strategia Rozwoju Gminy Adamów

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym uwzględnia się politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt. 1), o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Ponadto przepis ten obowiązywać będzie od 1 lipca 2026 r.

Ostatnim dokumentem strategicznym opracowanym dla gminy Adamów była Strategia rozwoju gminy Adamów na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030. Tego rodzaju opracowanie ma za zadanie diagnozować najważniejsze uwarunkowania, wyzwania, problemy, ale także potrzeby i potencjały gminy. Wyżej wskazana strategia powstała w poprzednim stanie prawnym, w związku z czym nie ma obowiązku uwzględniania jej przy opracowywaniu planu ogólnego gminy. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że obszar gminy nie charakteryzuje się znaczną dynamiką zmian na poziomie funkcjonalnym i przestrzennym oraz to, że ww. strategia określała główne kierunki rozwoju w perspektywie kilkuletniej, które mogą być w znacznej części kontynuowane, dokonano poglądowej analizy celów strategicznych i operacyjnych.

Cel strategiczny 2: Wszechstronny rozwój przestrzenno -funkcjonalny obszaru
Cel operacyjny 2.1: Rozwój i modernizacja infrastruktury technicznej
Cel operacyjny 2.2: Zwiększanie dostępności komunikacyjnej
Cel operacyjny 2.3: Zrównoważone wykorzystywanie zasobów naturalnych i ochrona środowiska naturalnego
Cel operacyjny 2.4: Poprawa estetyki i ładu przestrzennego

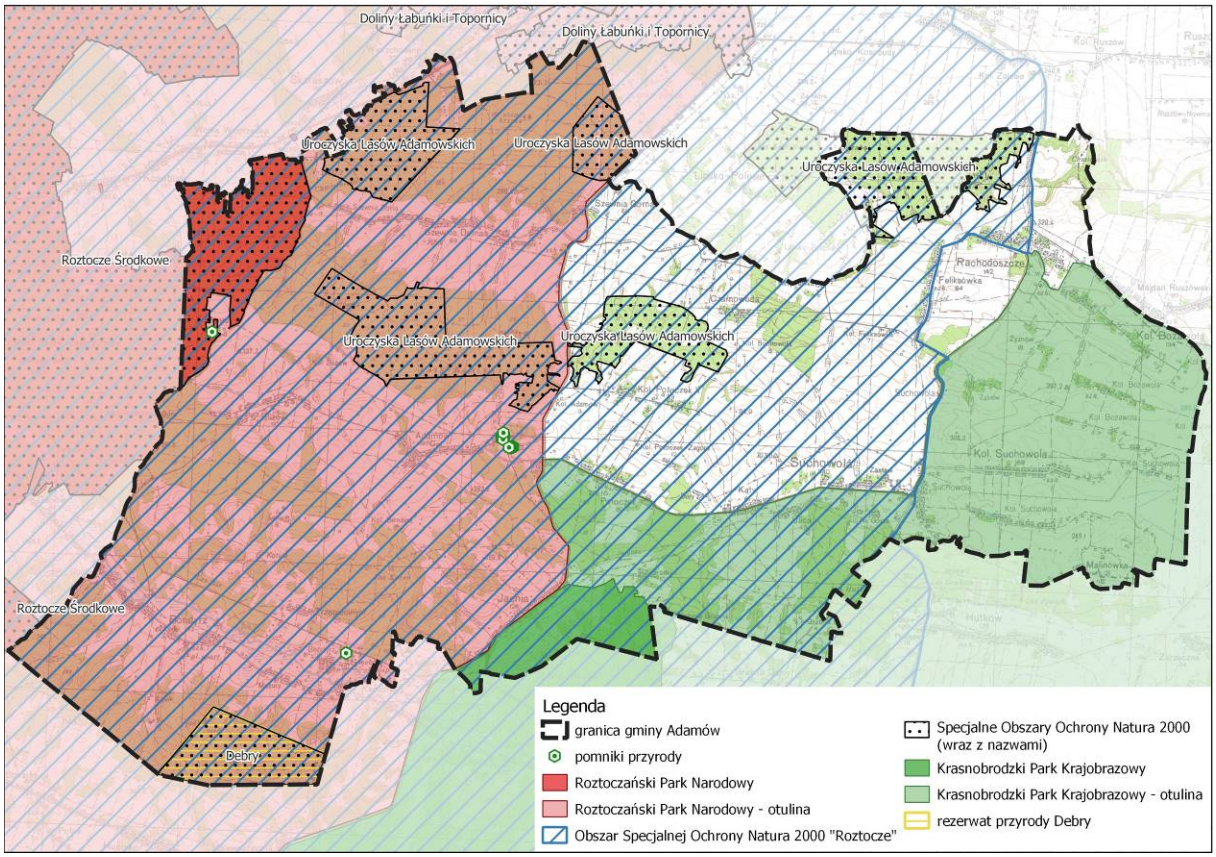
Cel strategiczny 3: Rozwój lokalnej gospodarki
Cel operacyjny 3.1: Ożywienie lokalnej działalności gospodarczej
Cel operacyjny 3.2: Tworzenie warunków do podnoszenia kwalifikacji i konkurencyjności producentów rolnych
Cel operacyjny 3.3: Promocja lokalnego rynku produktów

Prawie wszystkie wyżej wskazane cele, bezpośrednio lub pośrednio powiązane są z wymiarem przestrzennym rozwoju gminy, na który wpływ będzie miał sporządzony plan ogólny. Realizacja ww. celów będzie nadal możliwa na bazie niniejszego dokumentu, który dzieląc obszar gminy na poszczególne strefy funkcjonalne, uwzględnia funkcjonowanie i rozwój różnego rodzaju działalności, w tym m. in. wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, rolniczej czy usługowej.

2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Adamów występują następujące obszary i obiekty chronione prawnie na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.:

- Roztoczański Park Narodowy wraz z otuliną,
- Krasnobrodzki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Obszary Natura 2000:
    - PLH060003 Debry,
    - PLH060017 Roztocze Środkowe,
    - PLH060094 Uroczyska Lasów Adamowskich,
    - PLB060012 Roztocze,
- rezerwat przyrody Debry,
- 4 pomniki przyrody.



Ryc. 5 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Adamów

Roztoczański Park Narodowy

Roztoczański PN został utworzony na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 maja 1974 r. w sprawie utworzenia Roztoczańskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1974 r. Nr 21, poz. 120). Aktualną podstawą działalności Parku jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 lutego 1995 r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1995 r. Nr 23, poz. 124). Obejmuje obszar 8481,76 ha, z czego na terenie gminy ok. 328 ha. Dla Parku wyznaczono otulinę, która na terenie gminy zajmuje powierzchnię ok. 5327 ha.

Celem ochrony przyrody Roztoczańskiego PN jest zachowanie i utrzymanie unikalnego w skali Polski i Europy krajobrazu wyżyn środkowopolskich z jego naturalną różnorodnością biologiczną, pozostającą w ścisłym związku z naturalnymi procesami przyrodniczymi oraz strukturami i procesami geologicznymi, geomorfologicznymi, hydrologicznymi i glebowymi, a także z mechanizmami funkcjonowania ekosystemów oraz historią przemian roślin, zwierząt i grzybów. Celem równorzędnym jest zachowanie wartości kulturowych, w tym krajobrazu kulturowego, uwarunkowań historycznych, walorów krajobrazowych oraz kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec środowiska przyrodniczego.

Plan ogólny w granicach Roztoczańskiego Parku Narodowego poza jednym niewielkim terenem SJ wyznacza w całości strefę otwartą SO, co powoduje zachowanie istniejących walorów przyrodniczych.

W otulinie parku największe obszary zajmują strefy otwarte SO uniemożliwiające zabudowę i podkreślające rolniczo - leśny charakter gminy. Zabudowa siedliskowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz produkcyjna opisane w strefach SZ, SJ, SU i SP zlokalizowane są głównie wzdłuż dróg lokalnych. W obszarze otuliny wyznaczone zostały również strefy zieleni i

rekreacji (SN) umożliwiające zabudowę rekreacyjną, które charakteryzują się bardzo niska intensywnością.

Krasnobrodzki Park Krajobrazowy

Krasnobrodzki PK został ustanowiony na mocy Uchwały Nr XXVII/175/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zamościu z dnia 11 maja 1988 r. w sprawie utworzenia Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego i Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej (Dz. Urz. Woj. Zamojskiego Nr 10 poz.75 z 1988 r.). Aktualną podstawą prawną jego funkcjonowania jest Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Lubelskiego z dnia 14 kwietnia 2005 r. w sprawie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2005 r. Nr 83, poz. 1685). Całkowita powierzchnia Parku wynosi 9390 ha, z czego na terenie gminy Adamów ok. 221 ha. Park posiada wyznaczoną otulinę, która zajmuje na terenie gminy powierzchnię ok. 2406 ha.

Celem ochrony jest zachowanie unikatowych wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych Roztocza Środkowego, a w szczególności – zwartych kompleksów lasów mieszanych z dużą domieszką jodły wraz z charakterystyczną florą i fauną.

Plan ogólny w granicach Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego w znacznej części wyznacza strefę otwartą SO. Strefy umożliwiające zabudowę zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę i przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część terenów w południowo-zachodnim obszarze miejscowości Jacnia została wyznaczona w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy. Są to strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i zagrodową (SZ) o niskich wskaźnikach urbanistycznych. Dodatkowo, aby umożliwić rozwój turystyki w gminie, wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (SN) i usługowe (SU).

W otulinie parku również największe obszary zajmują strefy otwarte SO uniemożliwiające zabudowę i podkreślające rolniczy charakter gminy. Zabudowa, głównie siedliskowa, została opisana w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) utworzonych na podstawie istniejących uwarunkowań oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wzdłuż dróg publicznych. W obszarze otuliny na podstawie stanu istniejącego lub zapisów w obowiązujących planach wyznaczone zostały również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy usługowe (SU), charakteryzujące się niską intensywnością. Utworzono również strefy zieleni i rekreacji (SN), które będą stanowić zaplecze do rozwoju szeroko pojętej turystyki w gminie.

Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Roztocze" PLB060012

Obszar został wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Powierzchnia całkowita ostoi wynosi 103 503,34 ha, z czego na terenie gminy mieści się ok. 9190 ha.

Obszar Natura 2000 Roztocze PLB060012 położony jest na terenie Roztocza oraz Równiny Bełskiej. Ponad połowę powierzchni obszaru pokrywają lasy, mozaikowo występujące z użytkami antropogenicznymi – polami uprawnymi oraz terenami zabudowanymi. Znaczna część lasów ma charakter zbliżony do naturalnego.

Obszar ten obejmuje większą część gminy. Plan ogólny w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Roztocze" wyznacza wszystkie strefy dopuszczone w planie, tzn. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę gospodarczą (SP), strefę produkcji rolniczej (SR), strefę infrastrukturalną (SI), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarzy (SC), strefę komunikacyjną (SK). Strefy te zostały wyznaczone głównie w oparciu o istniejącą zabudowę lub przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych i charakteryzują się relatywnie niskimi wskaźnikami urbanistycznymi. Warto zauważyć jednak, że największy obszar pokrywa strefa otwarta (SO), co powoduje zachowanie najcenniejszych walorów przyrodniczych.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Debry" PLH060003

Obszar Natura 2000 „Debry" został ustanowiony na mocy Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 września 2019 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Debry (PLH060003). Zajmuje powierzchnię 179,46 ha i w całości znajduje się na terenie gminy Adamów. Obejmuje cenne przyrodniczo płaty naturalnych lasów bukowo-jodłowych oraz urozmaiconą rzeźbę Roztocza.

Plan ogólny w pełni sankcjonuje stan istniejący w granicach Obszaru Natura 2000 „Derby" wyznaczając w jego granicach strefę otwartą SO.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Roztocze Środkowe" PLH060017

Obszar Natura 2000 „Roztocze Środkowe" został ustanowiony na mocy Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Roztocze Środkowe (PLH060017). Zajmuje on powierzchnię 8472,8 ha z czego na terenie gminy mieści się ok. 328 ha.

Plan ogólny w pełni sankcjonuje stan istniejący w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Roztocze Środkowe" wyznaczając w jego granicach strefę otwartą SO.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczyska Lasów Adamowskich" PLH060094

Obszar Natura 2000 „Uroczyka Lasów Adamowskich" został ustanowiony na mocy Decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 sierpnia 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Uroczyska Lasów Adamowskich (PLH060094). Zajmuje on powierzchnię 1100,77 ha z czego na terenie gminy mieści się ok. 913 ha. Siedliska chronione na tym obszarze to ekosystemy leśne: buczyny i grądy, które są miejscem występowania rzadkich, chronionych gatunków roślin.

Plan ogólny sankcjonuje stan istniejący w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Uroczyska Lasów Adamowskich" wyznaczając w jego granicach w zdecydowanej większości strefę otwartą SO. Jedynie w północno – wschodnim krańcu gminy wyznaczono strefę usług (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN), o niskich wskaźnikach urbanistycznych, aby umożliwić dalszy rozwój gminy.

Rezerwat przyrody Debry

Został ustanowiony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 22 kwietnia 1983 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Obwieszczenie Wojewody Lubelskiego z dnia 7 stycznia 2002 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 r. Zajmuje powierzchnię 179,62 ha w obrębie miejscowości Bondyrz. Celem ochrony jest zachowanie starodrzewu bukowo-jodłowego z wieloma rzadkimi gatunkami roślin górskich w runie, występujących na wierzchowinie oraz w kilku malowniczych wąwozach.

Plan ogólny w pełni sankcjonuje stan istniejący w granicach rezerwatu przyrody wyznaczając w jego granicach strefę otwartą SO.

Pomniki przyrody

Plan ogólny nie ingeruje w istniejące pomniki przyrody, które są chronione w ramach przepisów odrębnych.

Wszystkie ww. formy ochrony przyrody zostały szczegółowo opisane w Opracowaniu Ekofizjograficznym Podstawowym dla obszaru Gminy Adamów. W planie ogólnym na terenach o znaczących walorach środowiskowych, dla których predysponowaną formą zagospodarowania jest funkcja przyrodnicza, wyznaczono w większości strefy otwarte. Wyznaczenie innej strefy funkcjonalnej jest podyktowane najczęściej: istniejącym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, jak również może wynikać z polityki przestrzennej gminy. Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z przepisami o ochronie przyrody oraz wytycznymi dla poszczególnych form ochrony przyrody zawartych w przepisach je ustanawiających i regulujących.

2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

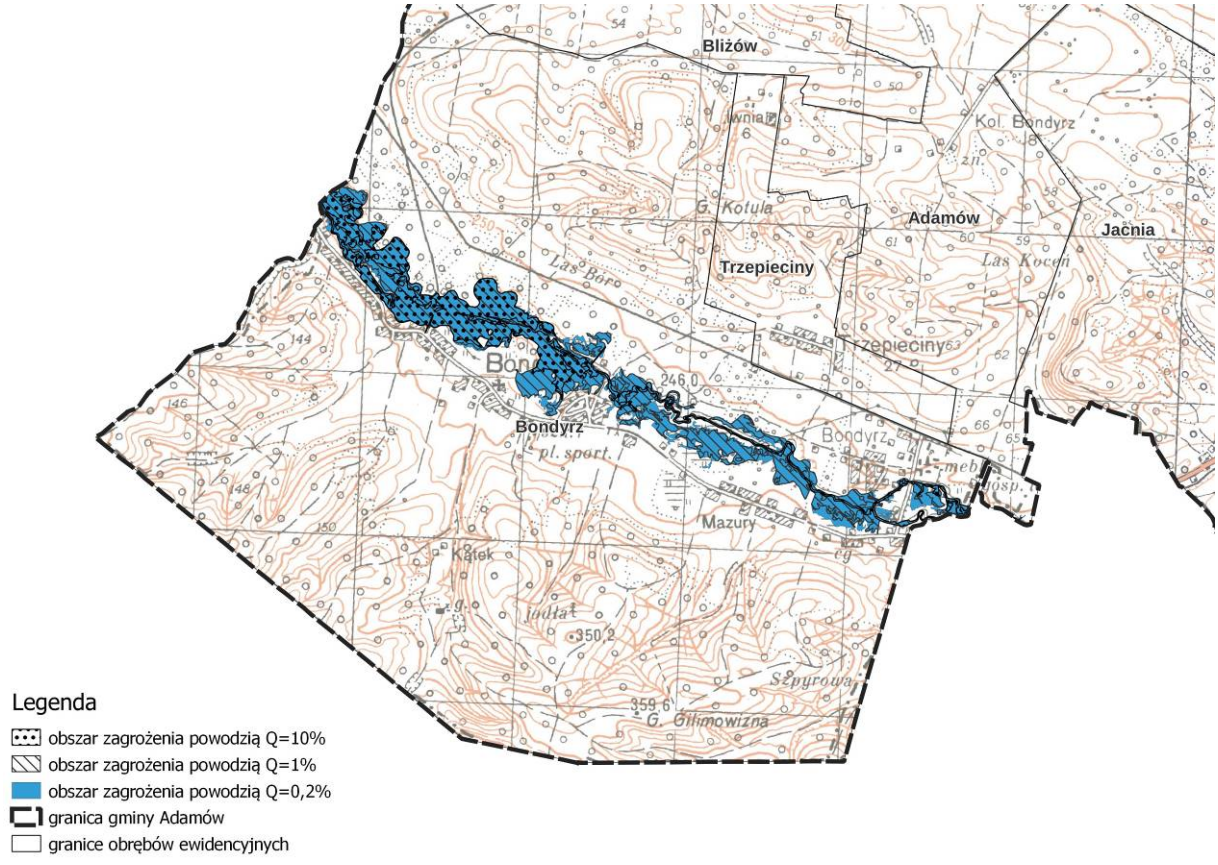
Dla obszaru gminy Adamów sporządzono mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach programu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami). Na podstawie wykonanych analiz i obliczeń określono zasięg przestrzenny zalewu w dolinie rzeki Wieprz dla wód o przepływach prawdopodobnych Q0,2% (raz na 500 lat), Q1% (raz na 100 lat) oraz Q10% (raz na 10 lat). Tego typu tereny zlokalizowane są w południowo-zachodniej części gminy w obrębie ewidencyjnym Bondyrz. W gminie mogą mieć również miejscowe lokalne podtopienia podczas wiosennych roztopów i letnich ulew lub na obszarach o płytkim zaleganiu wód gruntowych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w przeważającej części znajdują się w strefie otwartej (SO) fragmentarycznie nachodząc na strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefę usług (SU) oraz strefę produkcji rolniczej (SR), co

wynika z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych.

Plan ogólny zakłada rozwój terenów zurbanizowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią Q1% oraz Q10%. W ich obrębie wyznaczono głównie strefy otwarte (SO). Wyjątek stanowią tereny już zainwestowane, ewentualnie poszerzone o występujące w zabudowie luki lub tereny wynikające z obowiązujących planów miejscowych. W tym miejscu należy również wskazać, iż mimo częściowego występowania stref SJ, SZ, SU, SP czy SR na fragmentach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, profil dodatkowy tychże stref planistycznych umożliwia na etapie planu miejscowego wskazanie terenów zieleni naturalnej, wód czy lasów, zatem biorąc to pod uwagę plan ogólny nie przesądza o występowaniu w danej części strefy planistycznej terenu budowlanego. Ponadto na etapie realizacji planu miejscowego możliwe jest również ograniczenie zabudowy kubaturowej poprzez odpowiednie zaprojektowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W związku z wymaganiami instytucji, w których kompetencji są uzgodnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w planie ogólnym w strefach otwartych wprowadzono wskaźnik udziału powierzchni zabudowy = 0, który uniemożliwi stworzenie jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.



Ryc. 1 Obszary zagrożone powodzią na ternie gminy Adamów

Na terenie gminy Adamów nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Część gruntów występujących w obszarze gminy Adamów jest zmeliorowana, są to głównie grunty zlokalizowane w strefach otwartych. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspominanego wcześniej art. 195 Ustawy Prawo Wodne. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Wyznaczając strefy otwarte w planie ogólnym w terenach użytkowanych rolniczo plan umożliwi utrzymanie gruntów zmeliorowanych wraz z możliwością ich rozbudowy czy przebudowy.

2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Obszar gminy Adamów nie został objęty krajowym programem pn. „System Osłony Przeciwosuwiskowej" (SOPO). Na obszarze całej gminy Adamów nie obserwuje się osuwisk.

Potencjalne narażenie na ruchy masowe na terenie gminy może wynikać z uwarunkowań geomorfologicznych.

Szczegółowe ustalenia w zakresie ograniczeń lub zakazów dotyczących sposobu zagospodarowania w obszarze potencjalnego narażenia na ruchy masowe będą precyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.7 Strefy ochronne ujęć wody

W obrębie gminy Adamów występuje pięć ujęć wód podziemnych posiadających strefę ochrony bezpośredniej. Znajdują się w miejscowościach: Wólka Wieprzecka, Adamów, Potoczek, Szewnia Górna i Bondyrz. W planie ogólnym uwzględniono lokalizację ww. ujęć wody, ponadto jego ustalenia nie stoją w sprzeczności z zakazami i nakazami dotyczących ich stref ochronnych, zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Tab. 1 Ujęcia wód posiadające strefę ochrony bezpośredniej na terenie gminy Adamów

Lp.	Miejscowość	Nr działki ewidencyjnej	Rodzaj ujęcia	Właściciel
1.	Wólka Wieprzecka	572	podziemne	Gmina Zamość

2.	Adamów	595/13, 595/8, 721	podziemne	PROFESJONAL Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Sp. z o. o. w Adamowie
3.	Potoczek	121, 122/9	podziemne	Urząd Gminy Adamów (zamojski)
4.	Szewnia Górna	295/9	podziemne	Urząd Gminy Adamów (zamojski)
5.	Bondyrz	2089/14	podziemne	Urząd Gminy Adamów (zamojski)

Źródło: Dane Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie

W strefach planistycznych wyznaczonych dla ww. ujęć możliwy jest rozwój infrastruktury technicznej.

2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Adamów nie występują jeziora oraz zbiorniki wodne o charakterze naturalnym. W dolinie Jacynki zlokalizowany jest, natomiast zbiornik wodny – zalew w Jacni objęty strefą zieleni i rekreacji (SN). Poza nim na obszarze gminy znajduje się kilkanaście zbiorników przeciwpożarowych.

2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Adamów w miejscowości Suchowola (działka ew. nr 3088/9) wyznaczono teren i obszar górniczy o nazwie „Suchowola dz. 3088, 3089/2, 3089/3, 3090".

Obszar ten w obowiązującym planie miejscowym został przeznaczony pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z przeznaczeniem do zalesienia. Ponadto na omawianym obszarze projektowane jest utworzenie Suchowolskiego Parku Archeologicznego oraz Zwierzynieckiego Parku Krajobrazowego.

Powyższe przesłanki były argumentem za wyznaczeniem w planie ogólnym strefy otwartej (SO) na omawianym terenie.

2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Adamów znajduje się sześć złóż surowców mineralnych. Jest to pięć złóż piasków i żwirów – Jacnia II, Potoczek 1, Suchowola, Suchowola dz. 2905-8, Suchowola dz. 3088-9 oraz jedno złoże kamieni łamanych i blocznych – Bliżów.

Dla terenów złóż w planie ogólnym ustalono strefę otwartą (SO), poza niewielkim fragmentem terenu obejmującym złoże Bliżów, dla którego zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w obowiązującym planie miejscowym ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SZ).

2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Adamów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Adamów znajduje się 13 zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków oraz 16 zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Przyjęte w planie ogólnym ustalenia dotyczące wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie kolidują z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków ale umożliwiają zachowanie i utrzymanie zabytków w niezmienionej formie i strukturze oraz kształtują zagospodarowanie ich najbliższego otoczenia w taki sposób aby zachować walory przestrzenne krajobrazowe i widokowe. Natomiast co do dóbr kultury współczesnej, na terenie gminy Adamów nie zidentyfikowano takich obiektów.

Ustalenia poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego Gminy Adamów umożliwiają kontynuację sposobu zagospodarowania terenów, na których występują zabytki.

Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków na terenie gminy Adamów

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
1.	Bondyrz	Jaz - most	1917 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/247 z 1983-02-06
2.	Adamów	Aleja dojazdowa	1921 - 1930	decyzja o wpisie do rejestru nr A/283 z 1984-10-16
3.	Bondyrz	Młyn wodny	1917 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/247 z 1983-02-06
4.	Potoczek	Cerkiew prawosławna, ob. kościół rzymskokatolicki filialny pw. św. Stanisława	1870 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/395 z 1987-09-22
5.	Szewnia Dolna	Cerkiew prawosławna, ob. kościół rzymskokatolicki filialny pw. Zwiastowania Najświętszej Marii Panny	1905 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/396 z 1987-09-22
6.	Adamów	Dwór	koniec XIX w.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/283 z 1984-10-16
7.	Adamów	Owczarnia	koniec XIX w.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/283 z 1984-10-16; decyzja skreślająca z rejestru nr brak numeru z 1998-03-18
8.	Potoczek	Dzwonnica	1870 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/395 z 1987-09-22
9.	Szewnia Dolna	Cmentarz przykościelny z drzewostanem	1905 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/396 z 1987-09-22
10.	Potoczek	Cmentarz kościelny	1870 r.	decyzja o wpisie do rejestru nr

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
				A/395 z 1987-09-22
11.	Bondyrz	Strefa ochrony konserwatorskiej	-	decyzja o wpisie do rejestru nr A/247 z 1983-02-06
12.	Adamów	Zespół dworski	przełom XIX/XX w.	decyzja o wpisie do rejestru nr A/283 z 1984-10-16; decyzja skreślająca z rejestru nr brak numeru z 1998-03-18
13.	Adamów	Park	data nieznana	decyzja o wpisie do rejestru nr A/283 z 1984-10-16; decyzja skreślająca z rejestru nr brak numeru z 1998-03-18

Źródło: Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela 3 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Adamów

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1.	Feliksówka	Kaplica pw. św. Romana	1906 r.
2.	Potoczek	Dzwonnica	1870 r.
3.	Bondyrz	Młyn wodny	1924 r.
4.	Potoczek	Cerkiew prawosławna, ob. kościół par. pw. św. Stanisława Biskupa	1870 r.
5.	Adamów	Dwór	koniec XIX w.
6.	Adamów	Owczarnia	poł. XIX w.
7.	Bondyrz	Kościół par. pw. Opatrzności Bożej	1948 - 1949
8.	Suchowola	Kościół par. pw. Przemienienia Pańskiego	1935 - 1938
9.	Szewnia Dolna	Cerkiew prawosławna, ob. kościół fil. pw. Zwiastowania NMP	1905 r.
10.	Szewnia Górna	Dwór	przełom XIX/XX w.
11.	Szewnia Dolna	Cmentarz prawosławny	koniec XIX w.
12.	Potoczek	Cmentarz prawosławny, ob. rzymskokatolicki	pocz. XX w.
13.	Potoczek	Cmentarz wyznaniowy	2. poł. XIX w.
14.	Suchowola	Cmentarz prawosławny	poł. XIX w.
15.	Suchowola	Cmentarz rzymskokatolicki	lata 20. XX w.
16.	Adamów	Park podworski	koniec XIX w.

Źródło: Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Wyznaczone wyżej obiekty objęte są ochroną konserwatorską. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają ochronę zabytków wpisanych do ewidencji oraz rejestru zabytków. Szczegółowe wytyczne w zakresie ich ochrony zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego Gminy Adamów umożliwiają kontynuację sposobu zagospodarowania terenów, na których występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. W przypadku zabytkowych cmentarzy w planie ogólnym gminy objęto je strefami cmentarzy (SC), z kolei obiekty typu dwory, parki dworskie czy kościoły zostały zaliczone do stref umożliwiających ich rozwój czy utrzymanie (SU, SJ, SN). Funkcje podstawowe i dodatkowe poszczególnych stref pozwalają na zachowanie zabytków kultury w dotychczasowej formie.

W otoczeniu pozostałych obiektów wpisanych do rejestru zabytków plan ogólny wyznacza strefy, które dają możliwość ochrony ich najbliższego otoczenia (należą do nich również strefy dopuszczające rozwój zabudowy o różnych funkcjach, należy jednak zaznaczyć, że każda z nich posiada podstawowy oraz dodatkowy profil funkcjonalny, którego doszczegółowienie nastąpi podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), w tym również w zakresie minimalnych i maksymalnych wskaźników urbanistycznych, które będą odpowiednio kształtowane.

Uzasadnienie do planu ogólnego gminy nie jest wiążące przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem przy sporządzaniu miejscowego planu oraz jako podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się plan ogólny obejmujący: strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny nie stanowi narzędzia dającego możliwość wyznaczenia dodatkowych form ochrony. Zgodnie z przepisami odrębnymi wszelkie działania w granicach ochrony konserwatorskiej powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Natomiast jakiekolwiek prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków bądź w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia WKZ na ich wykonywanie. Oznaczenie zabytków na załączniku graficznym dołączonym do Uzasadnienia daje możliwość ich podstawowej identyfikacji, jednocześnie zachowując wystarczający stopień szczegółowości opracowania, biorąc pod uwagę jego skalę.

2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Adamów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Adamów nie występują tereny zamknięte natomiast we wschodniej części gminy, w obrębie Boża Wola, występują ich strefy ochronne.

Wyznaczony obszar obejmuje następujące strefy wyznaczone w Planie Ogólnym Gminy Adamów: wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), produkcji rolniczej (SR), zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartą (SO). Strefy te wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie tego obszaru a także w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem możliwości rozwoju gminy.

2.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Adamów występują obszary, które ograniczają możliwość użytkowania i zagospodarowywania poszczególnych terenów. Należą do nich formy ochrony przyrody, w tym: Roztoczański Park Narodowy, Krasnobrodzki Park Krajobrazowy, rezerwaty przyrody, Obszary Natura 2000 oraz pomniki przyrody.

Ograniczenie w użytkowaniu stanowią również obszary zalewowe w dolinie rzeki Wieprz, grunty klasy I-III oraz grunty leśne. W celu ochrony walorów rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy, znaczną część obszaru jednostki stanowią strefy otwarte, zabezpieczające grunty przed niekontrolowanym zagospodarowaniem oraz chroniące walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu opracowania.

Na terenie gminy występują linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, wokół których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działek oraz zachowanie wymaganych szerokości pasów technicznych dla linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potencjalnymi obszarami ograniczonego użytkowania są tereny położone w odległości do 150 m od stref cmentarzy. Jednakże o docelowym zasięgu cmentarza, ostatecznych granicach terenu grzebalnego i jego funkcji czynnej będzie decydować dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dlatego na etapie planu ogólnego stref tych nie można jednoznacznie uznać za obszary ograniczonego użytkowania.

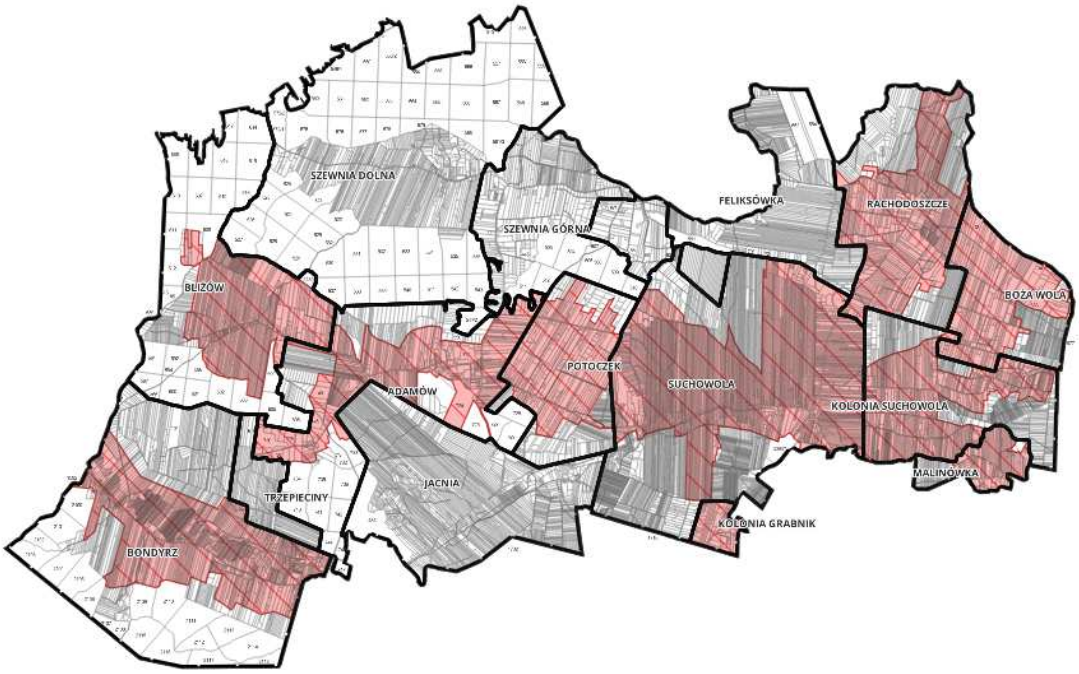
Dokładne wytyczne w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu pasów technicznych od sieci zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

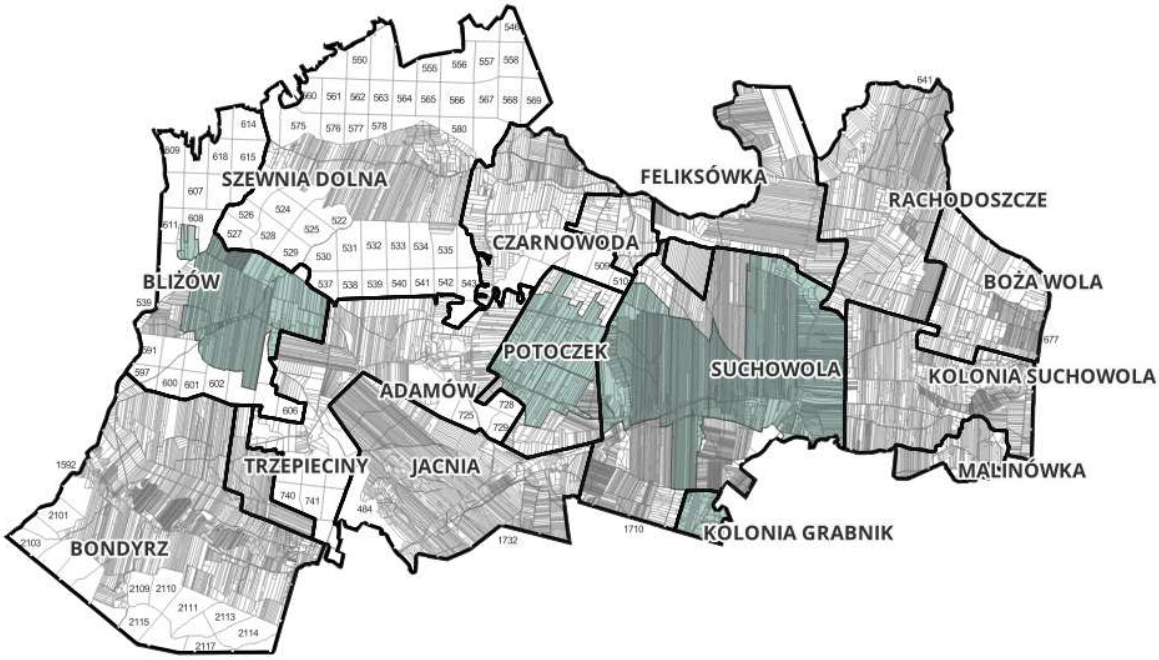
Na terenie gminy Adamów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w gminie Adamów wyznaczono uchwałą nr XVI/343/2023 Rady Gminy Adamów z dnia 25 kwietnia 2023 roku. Obszar zdegradowany o łącznej powierzchni ok. 39,14 km^2 obejmuje sołectwa: Adamów, Bliżów, Bondyrz, Boża Wola, Potoczek, Rachodoszcze, Suchowola i Suchowola-Kolonia. Obszar rewitalizacji o łącznej powierzchni ok. 17,03 km^2 obejmuje sołectwa: Bliżów, Potoczek i Suchowola. Sporządzono także Gminny Program Rewitalizacji gminy Adamów do 2030 r. Zawarte w projekcie ww. programu przedsięwzięcia rewitalizacyjne są spójne z zapisami planu ogólnego.



Ryc. 7 Obszary zdegradowane w gminie Adamów



Ryc. 8 Obszary rewitalizacji w gminie Adamów

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje następujące strefy wyznaczone w Planie Ogólnym Gminy Adamów: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), infrastrukturalną (SI), cmentarzy (SC), zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartą (SO). Strefy te wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie tego obszaru

a także w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem możliwości rozwoju gminy oraz ustaleń gminnego programu rewitalizacji.

2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Rada Powiatu Zamojskiego nie wyznaczyła dotychczas na terenie powiatu obszarów cichych w aglomeracji lub poza aglomeracją.

2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W strukturze użytkowania gruntów gminy Adamów dominują użytki rolne (około 51% powierzchni), drugie pod względem udziału są lasy, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (ok. 45%). Wśród gruntów rolnych największy procentowy udział mają grunty orne ok. 80%. Grunty II-III klasy bonitacyjnej zajmują aż 56 % powierzchni użytków rolnych w gminie. Gleby najsłabszych klas V i VI zajmują odpowiedni ok. 9% i ok. 4% powierzchni użytków.

Obszar gminy posiada korzystne uwarunkowania glebowe dla rozwoju rolnictwa. Znaczną część użytków rolnych stanowią rędziny oraz gleby brunatne, co w połączeniu z korzystnym klimatem sprzyja uprawom. W planie ogólnym dla terenów, gdzie występują gleby klasy II i III wyznaczono w większości strefę otwartą (SO) lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) czy strefę produkcji rolniczej (SR) w celu właściwej ochrony gruntów rolnych i leśnych a także zapewnienia dalszego potencjału produkcji rolnej tego obszaru. Fragmentarycznie grunty te położone są również w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną co wynikało z istniejącego zagospodarowania obszaru lub ustaleń obowiązujących miejscowych planów.

Lasy w gminie zajmują powierzchnię ok. 4958 ha, co stanowi ok.45% powierzchni gminy Adamów, znacznie powyżej średniej krajowej. Lasy te wyróżniają się wysoką bioróżnorodnością i stanowią ostoję rzadkiej i chronionej flory oraz fauny. W planie ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą lub inne strefy ze wskazaniem profilu funkcjonalnego dodatkowego – teren lasu, w zależności od istniejącego zagospodarowania, przeznaczenia w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Adamów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Adamów zlokalizowana jest poza obszarami pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Adamów funkcjonują jednostki oświatowe, kulturalne, sportowe oraz zakłady opieki zdrowotnej, które zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy, co umożliwia kontynuację ich funkcji usługowej. Poniżej przedstawiono najważniejsze obiekty infrastruktury społecznej wraz z przypisaną w planie ogólnym strefą, pozwalającą na dalsze wykonywanie istniejących funkcji.

W miejscowości Adamów mieszczą się m.in.: Urząd Gminy, Bank Spółdzielczy czy Poczta Polska. Sieć placówek oświatowych tworzą:

- Szkoła Podstawowa im. Batalionów Chłopskich w Szewni Górnej,
- Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Suchowoli,
- Punkt przedszkolny funkcjonujący przy Szkole Podstawowej im. Tadeusza Kościuszki w Suchowoli,
- Zespół Szkolno – Przedszkolny w Adamowie.

W gminie działa także Centrum Integracji Społecznej w Jacni, Centrum Aktywności i Integracji Społecznej w Adamowie, Gminna Biblioteka Publiczna w Adamowie, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz Spółdzielnia Socjalna Adamowianka.

Kultura i życie społeczne rozwijane są dzięki Stowarzyszeniu Społeczno – Kulturalnemy Gminy Adamów, które skupia członków zespołów ludowych i Kół Gospodyń Wiejskich:

- Kapela ludowa „Adamowiacy”,
- Zespół ludowy „Roztoczańskie Echo” z Suchowoli,
- Zespół ludowy „Felikowianie” z Feliksówki,
- Zespół ludowy „Gawęda” z Szewni Dolnej,
- Zespół ludowy „Trzepiecianie” z Trzepiecin,
- Zespół kabaretowo – folklorystyczny „Babeczki w kropeczki” z Bondyrza,
- Koło Gospodyń Wiejskich z Jacni,
- Koło Gospodyń Wiejskich z Suchowoli – Kolonii,
- Koło Gospodyń Wiejskich z Rachodoszcz,
- Koło Gospodyń Wiejskich z Bożej Woli,
- Koło Gospodyń Wiejskich „Adaś” z Adamowa,
- Koło Gospodyń Wiejskich z Feliksówki,
- Koło Gospodyń Wiejskich z Suchowoli.

Na rzecz promocji i rozwoju gminy Adamów działa również Stowarzyszenie „Razem dla Gminy Adamów’, którego celem jest działalność na rzecz kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego, regionalnej turystyki czy sportu i edukacji fizycznej.

Kluczowe dla zachowania pamięci zbiorowej są muzea. Na terenie gminy Adamów działają dwa:

- Muzeum Historii Światowego Związku Żołnierzy Armii Krajowej im. Stanisława Prusa ps. Adam w Bondyrzu,
- Muzeum Wsi Zamojskiej w Żyznowie.

Gmina Adamów jest również członkiem stowarzyszeń skupiających lokalne samorządy:

- Stowarzyszenia Lokalna Grupa Działania „Nasze Roztocze”,
- Stowarzyszenia Rybacka Lokalna Grupa Działania „Roztocze”.

W zakresie kultury fizycznej i sportu na terenie gminy działają:

- LKS „Orion Stihl",
- Wyciąg narciarski w Jacni,
- LKZ – Krajowe Zrzeszenie Ludowe Zespoły Sportowe.

Gmina posiada Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Adamowie, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, dwie apteki i punkt apteczny oraz gabinety stomatologiczne. Najbliższy szpital znajduje się w Zamościu. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje dziesięć jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych: OSP Adamów, OSP Bliżów, OSP Bondyrz, OSP Feliksówka, OSP Jacnia, OSP Potoczek, OSP Rachodoszcze, OSP Suchowola, OSP Suchowola – Kolonia i OSP Szewnia Dolna, z czego dwie jednostki OSP Potoczek i OSP Suchowola należą do Krajowego Systemu Ratowniczo – Gaśniczego.

Wszystkie wyżej wymienione obiekty i usługi zostały wyznaczone w planie ogólnym w strefach umożliwiających kontynuację funkcji: strefie usługowej (SU), strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ) lub strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

W związku z rozwojem turystyki na obszarze gminy ważną funkcję stanowi także baza noclegowa i gastronomiczna. Priorytetowym elementem rekreacji i wypoczynku w gminie Adamów jest sztuczny zbiornik wodny na rzece Jacynce. Akwen ma powierzchnię ok. 6 ha, posiada plaże i molo a dalsza rozbudowa infrastruktury turystycznej w tym miejscu będzie przyciągała turystów i inwestorów. W 2021 r. dla tego obszaru sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zakłada rozwój terenów inwestycyjnych przy odpowiednim poszanowaniu przyrody i krajobrazu.

W planie ogólnym dla tego terenu zostały wyznaczone strefy zieleni i rekreacji (SN) z niskimi wskaźnikami urbanistycznymi, które jednak umożliwią rozwój oraz przyległe strefy usługowe (SU).

Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć dróg na terenie gminy Adamów w chwili obecnej zaspokaja potrzeby mieszkańców. Główną arterię komunikacyjną gminy stanowi droga wojewódzka nr 849 o przebiegu północ-południe, która w planie ogólnym zostało oznaczona strefą komunikacji (SK). Sieć drogową na terenie gminy uzupełniają drogi powiatowe i gminne.

Komunikację wewnętrzną w gminie zapewniają drogi lokalne, umożliwiające sprawny dojazd do innych miejscowości gminnych. Stan techniczny tych dróg jest zróżnicowany, jednak większość wymaga remontów i bieżącej konserwacji. Zauważalne są także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury dla ruchu pieszego i rowerowego.

Jedynymi ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z układu drogowego są normy dotyczące hałasu oraz wymagania związane z prawidłowym sytuowaniem zabudowy wzdłuż dróg, określone w szczegółowych przepisach, takich jak ustawa o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24 czerwca 2022 r. dotyczące przepisów techniczno-budowlanych dla dróg publicznych.

Sieć energetyczna przebiegająca przez gminę Adamów obejmuje linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia z ograniczeniami w zabudowie w obszarze pasów technicznych od linii.

W planie ogólnym dla terenów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej wyznaczono strefę otwartą, komunikacyjną lub inne strefy, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub przeznaczenia w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego nie został przyjęty, wobec czego nie ma podstaw do odniesienia się do rekomendacji oraz wniosków w nim zawartych.

5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Przed sporządzeniem planu ogólnego wykonano Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla obszaru Adamów, którego zapisy, w tym konkretne wskazania i wytyczne, zostały uwzględnione m. in. przy ustalaniu stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Adamów udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Adamów, a następnie powiększono ją o 5%.

Rok	2024	2044
Liczba mieszkańców	4365	2895

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Adamów prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$\underline{M_{20} = 2895 \text{ x } 1{,}05 = \ 3039{,}75 \text{ osób}}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0** zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 139874 m^2

$$\mathbf{PUM_0 = 139\ 874\ m^2}$$

- **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według następującego wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 32,0 m^2/os
- P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,5 m^2/os (na rok 2014)

Biorąc pod uwagę powyższe dane:

$$\mathbf{P_{20} = (2 \text{ x } 32{,}0) - 23{,}7 = 40{,}3\ m^2/os}$$

Uwzględniając powyższe dane, biorąc pod uwagę wyżej wymieniony wzór, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP = 3039{,}75\ os - 139874\ m^2 / 40{,}3\ m^2/os = -\ 431{,}06\ osób}$$

Korzystając z dopuszczenia 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, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – **dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 500 osób.**

Wobec powyższego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 osób.

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z Rozporządzeniem 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, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, kolejno obliczono powierzchnię luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dalej dokonano korekty tychże powierzchni zarówno w odniesieniu do obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i w odniesieniu do obszarów uzupełnienia zabudowy o 20%, co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana na realizację dróg wewnętrznych, istniejących zadrzewień czy nieużytków jak również spodziewać się można ograniczeń w wykorzystaniu pełnej powierzchni ze względu na ukształtowanie terenu czy geometrię działek ewidencyjnych a w obszarach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową dopuszczona jest realizacja niezależnej funkcji usługowej, którą należy wskaźnikowo pominąć przy obliczaniu chłonności tych terenów na funkcje mieszkalne.

		Wskaźnik korygujący luki	
SUMA luk w MPZP	**4678061 m²**	**0,80**	**3742449 m²**
SUMA luk w OUZ	**596176 m²**	**0,80**	**476941 m²**

W ramach skorygowanej sumy powierzchni luk w zabudowie dokonano założenia procentowego podziału kształtowania się rodzajów zabudowy na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dla terenów wynikających z obowiązujących planów miejscowych założono wykorzystanie terenów na cele zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w 90%. Z kolei dla terenów wynikających z obszarów uzupełnienia zabudowy przyjęto założenie 60% wykorzystania terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 20% dla zabudowy zagrodowej oraz 20 % dla pozostałych rodzajów zabudowy (usługowej, czy obsługi rolnictwa) – zgodnie z powierzchniami stref SJ i SZ przypisanymi do obszaru luk w zabudowie.

Lp.	Założenia podziału terenów w lukach:			Udział	Powierzchnia
1	MPZP	MN (zgodnie z obowiązującymi mpzp)	1552860 m^2	0,9	1397574 m^2
2	MPZP	RM (zgodnie z obowiązującymi mpzp)	2189589 m^2	0,9	1970630 m^2
3	OUZ	SJ (zgodnie z projektem planu ogólnego)	596176 m^2	0,6	357705 m^2
4	OUZ	SZ (zgodnie z projektem planu ogólnego)	596176 m^2	0,2	119235 m^2
5	OUZ	Tereny usług, obsługi rolnictwa, (jako przeznaczenia mogące być ustalone w oparciu o strefę SZ przyjętą w planie ogólnym)	596176 m^2	0,2	119235 m^2

Biorąc pod uwagę powyższe założenia, do obliczenia chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, wykorzystujemy sumę terenów wskazanych w pozycjach 1, 2, 3 i 4 tj. **3 845 145 m^2,** przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest to powierzchnia 1 755 280 m^2 natomiast dla zabudowy zagrodowej 2 089 865 m^2.

Do obliczeń chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy przeanalizowano zabudowania i powierzchnie działek występujące w poszczególnych miejscowościach gminy a następnie uśredniono te wartości.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,2.

Dla zabudowy zagrodowej w stosunku do budynków mieszkalnych przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,1.

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy tj. **560 042, 45m^2**, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P20 = 40,3 m^2/os) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w ramach planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie (w tym w obszarach uzupełnienia zabudowy) w wartości **13897 osób.**

8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

W oparciu o wyżej przedstawione obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Adamów w perspektywie 20 lat wynosi **500 osób.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w*

istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale między 350 a 650 osób.

ZAP		
nie mniejszy niż 70%	**500 osób**	**większy niż 130%**
350 osób		650 osób

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową jest większa niż 130% zapotrzebowania, bowiem wynosi **13 897 osoby**, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 „*W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”*, **na obszarze gminy Adamów nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

W związku z zaistniałą sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), tj. *„suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie”* na obszarze gminy Adamów wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym,
- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oznaczoną jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie aktualnych ortofotomap.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy, w tym istniejące zagospodarowanie, na obszarze gminy wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- SU – strefa usługowa,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SO – strefa otwarta,
- SK – strefa komunikacyjna.

Strefy planistyczne mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SP, SU czy SO) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie stref planistycznych (wskazujące profil podstawowy i profil dodatkowy) zostało przedstawione w kolejnych rozdziałach niniejszego uzasadnienia. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML, na który składają się:

- granica opracowania planu ogólnego
- strefy planistyczne
- obszary uzupełnienia zabudowy
- dokument formalny.

Obliczenia, o których mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, zostały przedstawione w rozdziałach dot. bilansu terenu, tj. rozdział nr 6, 7, 8 i 10.

10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Ze względu na całkowite pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy Adamów, rozwój zabudowy w głównej mierze odbywa się przy wykorzystaniu dotychczas ustalonego przeznaczenia, bez możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoliło jednak na wskazanie nowych obszarów, w których możliwe było ustalenie jednej z dwóch stref planistycznych: SJ, SZ, zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie istniejącej zabudowy związanej z mieszkalnictwem. Dodatkowo, biorąc pod uwagę regulacje zawarte w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę do zwolnienia z obowiązku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.

Obszar uzupełniania zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem".

W pierwszej kolejności wykorzystano dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ. Starostwo nie dysponuje ewidencją budynków w postaci wektorowej dlatego wykorzystano bazę obiektów topograficznych dostępnych w ramach prowadzonego zasobu BDOT10k – zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
c) budynki biurowe o symbolu **105**,
d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
g) budynki mieszkalne o symbolu **110.**

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne procesy określone w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano bazę danych obejmującą wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **2618066 m^2**.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{P_p = 25\ \% * (P_b - P_u)}$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z powyższym wzorem wyliczono, iż OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$\mathbf{P_p} = 25\ \% * (7323532{,}73 - 2618066) = \mathbf{1\ 176\ 366{,}6\ m^2}$$

Kolejnym krokiem po wyznaczaniu wyjściowego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najlepszym stopniu predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkalnej zabudowy, przez co rozumie się obszary zurbanizowane lub zlokalizowane w bezpośrednim obszarze terenów zurbanizowanych, charakteryzujące się wystarczającym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz odpowiednim stopniem wyposażenia w niezbędne media funkcjonujące w gminie. W planie ogólnym

OUZ rozszerzano w miejscach potencjalnego rozwoju danego typu zabudowy, uwzględniając jednocześnie część wniosków mieszkańców i inwestorów.

Obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony sumarycznie o wartość **1143043 m^2**, zatem dopuszczoną wartość powiększenia wynikającą z wyżej wymienionego wzoru wykorzystano w około 97,2 %.

Obszar zabudowy śródmiejskiej nie został wyznaczony, bowiem w gminie Adamów nie występują obszary charakteryzujące się zabudową śródmiejską.

11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W opracowywanym planie ogólnym dla każdej ze stref planistycznych określono odpowiednie lokalne standardy urbanistyczne, zgodne z wymogami zawartymi w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Standardy te obejmują m.in. funkcje przypisane poszczególnym strefom oraz zasady dotyczące maksymalnej intensywności zabudowy, jej wysokości i udziału powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni strefy. Dodatkowo wyznaczono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w strefach, dla których takie standardy przewiduje przepis ustawy.

Przy ustalaniu wskaźników urbanistycznych skorzystano z zapisów obowiązujących miejscowych planów przestrzennych, a w przypadku powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono również wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.). Zatem jeżeli ustalono parametry powierzchni biologicznie czynnej niezgodne z zapisami rozporządzenia to zawsze wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie przypadki występują w sześciu strefach usługowych (SU), dwóch strefach gospodarczych (SP), jednej strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodowa (SZ) oraz jednej strefie produkcji rolniczej (SR).

W niektórych przypadkach – zgodnie z delegacją ustawową zawartą w art. 13e ust. 3 – wprowadzono dodatkowe parametry i wskaźniki dla stref określonych w art. 13c ust. 2 pkt 8–13 tej ustawy.

W ramach przygotowywanego planu ogólnego nie zaproponowano lokalnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z wcześniejszych rozdziałów uzasadnienia, wskazujących, że obecne potrzeby mieszkańców w tym zakresie są zabezpieczone, a w dokumencie przewidziano rezerwę terenów pod rozwój przestrzeni publicznych. Rozmieszczenie tych terenów gwarantuje szybki i wygodny dostęp dla lokalnej społeczności.

Wszystkie strefy planistyczne wskazane w planie ogólnym gminy Adamów wraz ze standardami urbanistycznymi zostały wyszczególnione w formie tabelarycznej, stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane w pliku GML obejmującym projekt planu ogólnego.

Spis rycin

Ryc. 1 Lokalizacja gminy Adamów na tle powiatów w województwie lubelskim 7
Ryc. 2 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Adamów 8
Ryc. 3 Krajobraz gminy Adamów – obręb ewidencyjny Feliksówka 8
Ryc. 4 Tereny leśne w Jacni 9
Ryc. 5 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Adamów 13
Ryc. 6 Obszary zagrożone powodzią na ternie gminy Adamów 17
Ryc. 7 Obszary zdegradowane w gminie Adamów 24
Ryc. 8 Obszary rewitalizacji w gminie Adamów 24

Spis tabel

Tabela 1 Ujęcia wód posiadające strefę ochrony bezpośredniej na terenie gminy Adamów ..... …18
Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków na terenie gminy Adamów 20
Tabela 3 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Adamów 21

Załączniki

Strefy planistyczne w gminie Adamów – wykaz w formie tabelarycznej