

WÓJT GMINY ADAMÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ADAMÓW

(plan sporządzany w oparciu o Uchwałę Nr X/75/2019 Rady Gminy Adamów z dnia 17 października 2019 roku oraz Uchwałę Nr XIII/107/2020 Rady Gminy Adamów z dnia 30 stycznia 2020 roku)

PROJEKT DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
(luty 2021 r.)

luty 2021 r.

**INFORMACJE FORMALNE
W TYM
O SKŁADZIE ZESPOŁU**

ZAMAWIAJĄCY	URZĄD GMINY ADAMÓW 22-442 Adamów tel. 84 61 86 102
WYKONAWCA	ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA PRACOWNIA M.A.M ul. Królowej Jadwigi 153 B 30-212 Kraków wpis w ewid. dz. gospodarczej 15814/94-SK tel. 12 422 20 35 kom. 601 174 121 NIP 676-169-86-84 REGON 350 751 206 e-mail: andrzej.zastawnik@gmail.com
UMOWA	UMOWA NR 104/19/RIG z dnia 3 grudnia 2019 r.
NAZWA PLANU	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN- NEGO GMINY ADAMÓW
UCHWALONY	UCHWAŁA Nr.....Rady Gminy Adamów z dnia 2021 roku
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr inż. arch. Andrzej Zastawnik (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podst. art. 19a pkt 3 ustawy z 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów - Dz. U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm). mgr inż. arch. Oliwia Zajdel-Witowska (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podst. art. 19a pkt 3 ustawy z 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów - Dz. U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm). mgr inż. Monika Węsióra mgr inż. arch. Maja Zastawnik-Perkosz
CHARAKTERYSTYKA PLANU	Przedmiotem planu jest konieczność dokonania zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów wynikająca z aktualnych potrzeb ustalenie nowego przeznaczenia terenów między innymi pod: zmodernizowany układ komunikacyjny w Jacni i Suchowoli, odnawialne źródła energii w Suchowoli (fotowoltaika), uporządkowania otoczenia powierzchniowego zbiornika wód w Jacni.

luty 2021 r.

Uchwała nr
Rady Gminy Adamów
z dnia 2021 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów* (Uchwała Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 r. - z późn. zmianami)

Rada Gminy Adamów uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się ***miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów***, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu obejmują:
 - a) tereny położone w miejscowościach Jacnia i Suchowola, przedstawione na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3 i 5 do Uchwały Nr X/75/2019 Rady Gminy Adamów z dnia 17 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów***,
 - b) tereny położone w miejscowości Bondyryz, przedstawione na załączniku graficznym do Uchwały Nr XIII/107/2020 Rady Gminy Adamów z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów***.
3. Powierzchnia terenów objętych planem wynosi 19,38 ha.

§ 2

1. Tekst planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) zał. nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5 – rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące integralną część uchwały;
 - 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie będące ustaleniem planu;
 - 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - nie będące ustaleniem planu.

§ 3

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały zawarte są również na rysunku planu, składającym się z załączników nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne
§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzną część planu wykonaną w skali 1 : 2 000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej;
 - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw;
 - 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku planu, poza którą nie mogą wykraczać rzuty poziome budynków projektowanych i rozbudowywanych, za wyjątkiem takich części budynków jak balkony, zadaszenia nad wejściami, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej jednak niż 1,5 m;
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 11) **dojazdach do budynków** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy oraz drogi spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi zabudowy w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, służące zaspokojeniu potrzeb ogółu mieszkańców, takie jak drogi, ulice, place, parkingi, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, skwery i parki;
 - 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takie, które nie są przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 14) **funkcjach pensjonatowych** - należy przez to rozumieć funkcje związane z zakwaterowaniem i gastronomią uzupełniające zabudowę z funkcjami mieszkalnymi;
 - 15) **funkcjach agroturystycznych** - należy przez to rozumieć funkcje związane z zakwaterowaniem i gastronomią powiązane z wypoczynkiem w warunkach wiejskich, uzupełniające zabudowę z funkcjami zabudowy zagrodowej;
 - 16) **funkcjach usługowych służących obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji** - należy przez to rozumieć funkcje związane z zakwaterowaniem i gastronomią, powiązane z możliwością aktywnego wypoczynku z wykorzystaniem urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji.
2. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 5

1. Obowiązujące elementy ustaleń planu, wyznaczone na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5 do uchwały:
 - 1) **granice terenów objętych planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - wyznaczone na rysunkach planu i obowiązujące w odniesieniu do budynków projektowanych, odbudowywanych i rozbudowywanych;
 - 4) **granica Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego;**
 - 5) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym**, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - a) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) **ML** tereny zabudowy letniskowej,
 - c) **US** tereny sportu i rekreacji,
 - d) **UT** tereny usług turystyki i rekreacji,
 - e) **PU** tereny produkcyjno-usługowe,
 - f) **PTE** tereny techniczne – fotowoltaika,
 - g) **KS** tereny parkingów,
 - h) **KDD** tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - i) **KDW** tereny dróg wewnętrznych,
 - j) **Z** tereny zieleni nieurządzonej,
 - k) **ZP** tereny zieleni urządzonej,
 - l) **ZL** tereny lasów,
 - m) **WS** tereny wód powierzchniowych,
 - n) **W** tereny urządzeń wodnych,
 - o) **R** tereny rolnicze.
2. Informacyjne elementy, wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów polityki przestrzennej przyjętych dla obszaru Gminy Admów, zamieszczone na rysunkach planu:
 - 1) orientacyjne linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza granicami terenów objętych planem – nie będące ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) określenie kategorii drogi – np. „droga gminna”, „droga powiatowa” i „droga wojewódzka”.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6

Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów w obszarze objętym planem - do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) nakazy dotyczące:
 - a) zachowanie zgodności skali i form projektowanej zabudowy oraz sposobów urządzania terenów z naturalnym i kulturowym krajobrazem gminy Adamów,
 - b) utrzymania sposobu sytuowania nowej zabudowy z racjonalnym wykorzystaniem naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,

- c) dostosowania przebiegu projektowanych dojazdów do obiektów budowlanych i urządzeń technicznych w racjonalnym nawiązaniu do układu własności oraz istniejących dróg gospodarczych,
 - d) stosowania przy realizacji nowej zabudowy oraz zabudowy istniejącej poddawanej remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie materiałów tradycyjnych, (takich jak: kamień, drewno, gont drewniany), harmonijnie wkomponowanych w otoczenie;
- 2) następujące zakazy:
- a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową zakaz wprowadzania dominant urbanistycznych i krajobrazowych,
 - b) zakaz budowy obiektów budowlanych niebędących budynkami, o wysokości większej niż maksymalna wysokość budynków, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem podstawowym, dla których dopuszcza się wysokość wynikającą z warunków technologicznych;
- 3) następujące dopuszczenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków z uwzględnieniem ukształtowania terenu, warunków środowiskowych (jak np. nasłonecznienie, osłanianie przed przeważającymi wiatrami itp.) oraz z uwzględnieniem zagospodarowania działek sąsiednich w terenach przylegających do obszaru objętego planem;
 - b) dopuszcza się zmianę naturalnego ukształtowania terenu działki budowlanej pod warunkiem nienaruszania stosunków wodnych.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenów US, UT, WS, KS i ZP wraz z określeniem zasad ich zagospodarowania.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
- 1) nakazuje się zachowanie ciągłości cieków naturalnych oraz rowów odwadniających;
 - 2) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się podnoszenie poziomu terenu uniemożliwiającego naturalny spływ wód opadowych i roztopowych do cieków naturalnych i rowów odwadniających;
 - 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z grupy mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli na podstawie przepisów odrębnych wykluczone zostanie ich oddziaływanie negatywne znaczące na środowisko;
 - 5) ustala się następujące zasady postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi z uwagi na położenie terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm Zamość), Jednolita Część Wód Podziemnych PLGW2300107:
 - a) ustala się zasadę docelowego wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną z dopuszczeniem odprowadzania ścieków - z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych – do lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich okresowe usuwanie w sposób określony przez gminę,
 - c) Przyjmuje się zasadę podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych na powierzchnię biologicznie czynną terenu znajdującego się na działce budowlanej, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie,

- e) dopuszcza się retencję wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 6) część terenów objętych planem znajduje się w granicach obszaru „Natura 2000” Roztocze PLB060012, z ustalonym obowiązkiem podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony ptaków, stanowiących przedmiot ochrony wg Standardowego Formularza Danych i ich siedlisk, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody;
 - 7) część terenów objętych planem znajduje się w granicach Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, w granicach którego obowiązują cele i zasady określone w przepisach odrębnych (*Rozporządzenie w sprawie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego oraz ustawa o ochronie przyrody*);
 - 8) ustala się zasadę uwzględnienia głównego krajowego korytarza ekologicznego (Lasy Roztoczańskie) oraz obszaru Natura 2000 przy zagospodarowywaniu terenów objętych planem;
 - 9) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, w tym ciepła górotworu i energii słonecznej przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych, baterii fotowoltaicznych itp., pod warunkiem, że ich moc nie przekroczy 100 kW;
 - 10) w terenach przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków oraz urządzeń technicznych należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, określające odległości nowo projektowanych budynków od konturu gruntu leśnego – „Ls”;
 - 11) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o ochronie środowiska, pod względem zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu uwzględnia się następujące tereny jako tereny faktycznie zagospodarowane zabudową mieszkaniową (MN, ML);
 - 12) dla terenów położonych w granicy Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego ustala się między innymi zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej;
 - 13) przyjmuje się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami przyjętymi przez gminę Adamów.
2. Dla ochrony przyrody ustala się następujące zasady:
 - 1) nakazuje się zachowanie istniejących drzewostanów z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych oraz wycinania poszczególnych drzew w przypadku powstania zagrożenie życia i mienia mieszkańców;
 - 2) nakazuje się kształtowanie zieleni w terenach przeznaczonych do zainwestowania na powierzchniach wskazanych jako powierzchnie biologicznie czynne.
 3. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na stan środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe w terenach objętych planem, z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:
 - 1) ograniczenia wysokości planowanej zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów;
 - 2) maksymalne, nieprzekraczalne wskaźniki powierzchniowe planowanej zabudowy;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni tras komunikacji publicznej, w tym dróg, które znajdują poza terenami objętymi planem;
 - 4) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich kablowanie dla poprawy standardów estetycznych i krajobrazowych.
 4. Z uwagi na przeznaczenie - między innymi - terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), oraz pod zabudowę letniskową (ML), zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w terenach objętych niniejszym planem.
 5. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku jak również zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz zakaz lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów przestrzeni publicznych w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku jak również zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Nakazuje się ochronę znalezisk archeologicznych a w przypadku ich odkrycia, nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków.

§ 10

Ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku podziałów nieruchomości w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej ustala się:
 - 1) minimalną szerokość frontu działki – 16,0 m,
 - 2) kąt zawarty pomiędzy granicą działki budowlanej a linią rozgraniczającą teren drogi, przy której działka jest położona nie może wykraczać poza przedział 70° - 110°.
3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów i scalania nieruchomości pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych oraz zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenu, w którym są położone.
4. Dopuszcza się możliwość regulacji kształtu działek oraz ich powiększenia o powierzchnie z działek przyległych.
5. W przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych pod obiekty i urządzenia komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wielkość i ukształtowanie nowo wydzielanych działek należy dostosować do potrzeb i funkcji tych urządzeń.

§ 11

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem przez układ drogowy, na który składają się drogi publiczne (gminne) w klasie techniczno-użytkowej „drogi dojazdowe” oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, oraz drogi niepubliczne (wewnętrzne) wrysowane na rysunku planu i oznaczone symbolem KDW.
2. Nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, które nie przylegają do wyznaczonych w planie dróg publicznych i dróg wewnętrznych przez dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych (o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m) oraz zapewnienie dostępności komunikacyjnej drogami pożarowymi do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
3. Ustala się minimalne odległości przy sytuowaniu nowoprojektowanych budynków od dróg gminnych – 6,0 m (odległość liczona od krawędzi jezdni) oraz minimalne odległości przy sytuowaniu nowych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
4. Ustala się minimalne odległości przy sytuowaniu nowoprojektowanych budynków od dróg wewnętrznych – 4,0 m (odległość liczona od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW) oraz minimalne odległości przy sytuowaniu nowych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
5. Wymagania dotyczące obsługi parkingowej dla poszczególnych terenów zawarte zostały w Rozdziale III, w którym ustalono przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.
6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty dróg wrysowanych na rysunku planu.

§ 12

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Jako generalne zasady obowiązujące we wszystkich terenach objętym planem ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;

- 2) przyjmuje się zasadę uściślenia lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
 - 3) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu.
2. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** zabudowy położonej w terenach objętych planem:
- 1) w części tereny wyposażone są w wodę dostarczaną z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych urządzeń i odcinków sieci wodociągowej;
 - 3) dopuszcza się - do czasu wyposażenia terenów w sieć wodociągową - zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody, w tym ze studni lokalizowanych na działce budowlanej;
 - 4) nakazuje się docelowe wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
3. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych planem:
- 1) ustala się docelowe wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia i sieć kanalizacyjną;
 - 2) przyjmuje się zasadę podłączania budynków do sieci kanalizacyjnej;
 - 3) dopuszcza się – do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną – odprowadzanie ścieków do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich okresowe usuwanie w sposób wskazany przez gminę;
 - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i ich rozsączkowania;
 - 5) dopuszcza się budowę nowych odcinków kanalizacji oraz przebudowę i remont istniejącej sieci i urządzeń kanalizacji.
4. Ustalenia dotyczące budowy systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z terenów objętych planem:
- 1) dopuszcza się budowę systemu kanalizacji deszczowej oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza tereny objęte planem;
 - 2) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu lub uzyskania w tym zakresie wymaganych przepisami odrębnymi decyzji administracyjnych;
 - 3) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich wykorzystania między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce budowlanej;
 - 4) nakazuje się utrzymanie istniejących cieków okresowych i rowów odwadniających, z zapewnieniem niezbędnych dojazdów i dojazdów dla potrzeb ich utrzymania i konserwacji.
5. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu gazowniczego**:
- 1) dopuszcza się budowę gazociągów oraz ich późniejsze remonty i rozbudowę w dostosowaniu do zaistniałych potrzeb;
 - 2) dla projektowanych gazociągów należy ustalić strefy kontrolowane (zgodnie z przepisami odrębnymi), w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.
6. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło**:
- 1) przyjmuje się zasadę zaopatrzenia w ciepło zabudowy położonej w terenach objętych planem przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu propan-butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;
 - 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do wytwarzania ciepła;

- 4) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza terenami objętymi planem.
7. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego**:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w terenach objętych planem;
 - 2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym;
 - 3) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić strefy ochronne techniczne od sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 4) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do wytwarzania energii elektrycznej.
8. Ustala się następujące zasady budowy systemu telekomunikacyjnego:
 - 1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych, z możliwością ich remontu i przebudowy;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń teletechnicznych stosownie do zaistniałych potrzeb;
 - 3) nową sieć teletechniczną w terenach przeznaczonych pod zabudowę należy – docelowo - wykonywać jako kablową, układaną pod powierzchnią terenu;
 - 4) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących oraz budowę nowych stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii.

§ 13

Ustala się następujące wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MN, ML, PU i PTE - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów - 10 %.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 14

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem MN (pow. 0,73 ha) - położony w miejscowości Suchowola (przedstawiony na zał. nr 1.3).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych;
 - 2) funkcje pensjonatowe;
 - 3) funkcje agroturystyczne;
 - 4) funkcje usługowe służące obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji;
 - 5) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenie MN, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 5) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia od 30° – 45°;
- 6) dopuszcza się stosowanie innych kątów nachylenia połaci dachowych niż podane w pkt 5) nad gankami, lukarnami itp. oraz nad garażami i budynkami gospodarczymi jeżeli ich wysokość nie przekracza 4,5 m;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny i co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal użytkowy.

§ 15

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ML** (pow. 0,13 ha) i **2.ML** (pow. 0,16 ha) – położone w miejscowości Bondyrz (przedstawione na zał. nr 1.5).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę letniskową w wolno stojącym układzie budynków.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych;
 - 2) funkcje pensjonatowe;
 - 3) funkcje agroturystyczne;
 - 4) funkcje usługowe służące obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji;
 - 5) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów ML, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 5) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci nie będących płaszczyznami;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że nie zostaną naruszone inne ustalenia dla danego terenu zawarte w planie;
 - 7) ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na jeden budynek letniskowy.

§ 16

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** o powierzchni 1,04 ha (położony w miejscowości Jacnia), oznaczony na rysunku planu symbolem **US** (przedstawiony na zał. nr 1.1).
2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane, urządzenia sportowe i rekreacyjne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) budynki i budowle obiektów sportowych związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) budynki zaplecza socjalno-administracyjnego (szatnie, sanitariaty, biura, kasy itp.);
 - 3) budynki gospodarcze, magazynowe i garażowe związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
 - 4) budynki przeznaczone dla funkcji gastronomii i handlu detalicznego, związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu US, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,3;
 - 5) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci nie będących płaszczyznami;
 - 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 20 m² powierzchni podstawowej usług (bez powierzchni pomocniczych typu: magazyn, komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia socjalne, sanitariaty itp.) w budynkach wymienionych w ust. 3 pkt 4, zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 17

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.UT – 4.UT** (pow. 1,92 ha), położone w Jacni (przedstawione na zał. nr 1.1).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
 - 1) budynki i budowle obiektów związanych z funkcjami turystyczno-rekreacyjnymi;
 - 2) budynki zaplecza socjalno-administracyjnego (szatnie, sanitariaty, biura, kasy itp.);
 - 3) budynki gospodarcze, magazynowe i garażowe;
 - 4) budynki przeznaczone dla funkcji gastronomii i handlu detalicznego, związanych z funkcjami turystyczno-rekreacyjnymi;
 - 5) obiekty budowlane tężni solankowej w terenie 1.UT;
 - 6) funkcje kąpieliskowe z plażą, pomostami do cumowania łodzi, obiektami niepołączonymi trwale z gruntem przeznaczonych dla ratowników;
 - 7) pola namiotowe i kempingowe.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) dojazdy i dojścia do obiektów i budynków;
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów UT, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami wymienionymi w ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4 i 5, nie może stanowić więcej niż 2 % powierzchni działki budowlanej w terenie 1.UT oraz nie więcej niż 10 % powierzchni działki budowlanej w terenach: 2.UT, 3.UT i 4.UT.
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej w terenie 1.UT oraz nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej w terenach: 2.UT, 3.UT i 4.UT.
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,2;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 5) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci nie będących płaszczyznami;
 - 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji stanowiących przeznaczenie podstawowe terenu 1.UT w terenie 1.KS.

§ 18

1. Wyznacza się **TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY** o powierzchni 0,18 ha (położony w miejscowości Jacnia), oznaczony na rysunku planu symbolem **PU** (przedstawiony na zał. nr 1.2).
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę obiektami produkcyjno-usługowymi, składy i magazyny.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenu PU, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,0;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami zgodnie z ustalonymi dla nich wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 5) należy stosować dachy budynków jako jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
 - 6) ustala się obowiązek zapewnienia min. jednego miejsca postojowego lub garażowego, przypadającego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych i usługowych oraz minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde 250,0 m² powierzchni składowej i magazynowej;
 - 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 19

1. Wyznacza się **TEREN TECHNICZNY – FOTOWOLTAIKA** oznaczony na rysunku planu symbolem **PTE** (pow. 1,34 ha) położony w miejscowości Suchowola (przedstawiony na zał. nr 1.3);
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi związanymi wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika).
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) podejścia i podjazdy do budynków, miejsca postojowe dla samochodów.
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenu PTE, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi związanymi odnawialnymi źródłami energii nie może przekraczać 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może stanowić mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,05;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6,0 m;
 - 5) należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych nad obiektami budowlanymi, które wynikają z technologii wykorzystywania odnawialnych źródeł energii;
 - 6) z uwagi na charakter przeznaczenia terenów, nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych.

§ 20

1. Wyznacza się **TEREN PARKINGÓW** oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** (pow. 0,21 ha) położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.1);
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów są parkingi.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) budowlę i urządzenia techniczne związane z przeznaczeniem podstawowym o wysokości nie większej niż 3,5 m;
 - 2) obiekty budowlane i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej o wysokości nie większej niż 3,5 m;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 21

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI DOJAZDOWE** oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1.KDD** (pow. 0,14 ha) – położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.1);
 - 2) **2.KDD** (pow. 0,03 ha) położony w miejscowości Suchowola (przedstawiony na zał. nr 1.3);
 - 3) **3.KDD** (pow. 0,85 ha) położony w miejscowości Suchowola (przedstawiony na zał. nr 1.4);
 - 4) **4.KDD** (pow. 0,02 ha) położony w miejscowości Bondyrz (przedstawiony na zał. nr 1.5).
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów są drogi dojazdowe z wyposażeniem dostosowanym do ich klasy techniczno-użytkowej (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogą;
 - 2) zieleń w postaci powierzchni trawiastych, krzewów i drzew.
4. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.
5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

§ 22

1. Wyznacza się **TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** (pow. 0,21 ha) – położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.2).
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga wewnętrzna o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5,0 m.
3. Przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią następujące urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - 1) ścieżki rowerowe w ruchu ogólnym po jezdniach drogi wewnętrznej;
 - 2) ciągi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
4. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż ustalono w ust. 2.
5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

§ 23

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.Z – 4.Z** (pow. 1,1 ha) - położone w miejscowości Jacnia, (przedstawione na zał. nr 1.1).
2. Przeznaczenie podstawowe stanowi zieleń nieurządzona łąk i pastwisk.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

- 1) drzewostany w postaci kęp i zagajników;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów Z, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów sąsiadujących.

§ 24

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ZP – 3.ZP** (pow. 0,69 ha) - położone w miejscowości Jacnia (przedstawione na zał. nr 1.1).
2. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) zieleń parkową;
 - 2) funkcje turystyczno-rekreacyjne i sportowe;
 - 3) wody powierzchniowe (zbiorniki wodne, sadzawki i stawy);
 - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) dojazdy i dojścia do budynków położonych w terenach sąsiadujących, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 6) lokalne urządzenia sportu i rekreacji oraz miejsca zabaw dla dzieci.
4. W granicach terenów ZP w zakresie sposobu ich zagospodarowania obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów sąsiadujących.

§ 25

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1.ZL** (pow. 0,53 ha) i **2.ZL** (pow. 0,27 ha) - położone w miejscowości Jacnia (przedstawione na zał. nr 1.1);
 - 2) **3.ZL** (pow. 0,32 ha) i **4.ZL** (pow. 0,15 ha) - położone w miejscowości Suchowola (przedstawione na zał. nr 1.3);
 - 3) **5.ZL** (pow. 0,12 ha) i **6.ZL** (pow. 0,33 ha) - położone w miejscowości Bondyrz (przedstawione na zał. nr 1.5).
2. Przeznaczenie podstawowe terenów dla lasów i zalesień.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) wewnętrzne drogi śródleśne;
 - 2) wody powierzchniowe;
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach dotyczących ochrony gruntów leśnych.
4. W granicach terenów ZL, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) nakazuje się utrzymanie i ochronę drzewostanów;
 - 2) nakazuje się utrzymanie i ochronę cieków;
 - 3) dopuszcza się inwestycje związane z regulacją i konserwacją cieków oraz zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozyjnymi;
 - 4) dopuszcza się budowę urządzeń komunikacji pieszej i kołowej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń służących turystyce - z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

§ 26

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.WS – 3.WS** (pow.6,14 ha) położone w miejscowości Jacnia (przedstawione na zał. nr 1.1);

2. Przeznaczenie podstawowe terenów WS stanowią wody otwarte ze strefą biologiczną.
3. Przeznaczenie uzupełniające terenów WS obejmuje:
 - 1) w terenie 2.WS obiekty budowlane, takie jak: rampy i pomosty do cumowania łodzi;
 - 2) w terenach 1.WS i 3.WS części lądowe na grobli piętrzącej i obwałowaniach.
4. W granicach terenów WS, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) w terenie 2.WS dopuszcza się budowę w strefie nadbrzeżnej obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3 pkt 1 pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 250 m²;
 - 2) nakazuje się zapewnienie przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów;
 - 3) nakazuje się utrzymanie i poprawę stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych;
 - 4) dopuszcza się wykonanie budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.

§ 27

1. Wyznacza się **TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH** oznaczony na rysunku planu symbolem **W** (pow. 0,33 ha) - położony w miejscowości Jacnia (przedstawiony na zał. nr 1.1).
2. Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia wodne służące do piętrzenia wód powierzchniowych (grobla).
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem i tymczasowe obiekty budowlane, takie jak: rampy i pomosty do cumowania łodzi;
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) dojścia do terenów sąsiadujących.
4. W granicach terenu W, w zakresie sposobu jego zagospodarowania obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów sąsiadujących;
 - 3) dopuszcza się wykonanie budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.

§ 28

1. Wyznacza się **TEREN ROLNICZY** oznaczony na rysunku planu symbolem **R** (pow. 2,46 ha) położony w miejscowości Suchowola (przedstawione na zał. nr 1.3).
2. Przeznaczenie podstawowe gruntów pod uprawy polowe, podlegające ustawowym ograniczeniom przeznaczenia na cele nierolnicze.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) uprawy sadownicze i ogrodnicze;
 - 2) drzewostany (zagajniki, kępy, szpalery) zieleni śródpolnej;
 - 3) wody powierzchniowe nie wrysowane na rysunku planu;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) niewrysowane na rysunku planu drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
4. W granicach terenu R, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) nakazuje się utrzymanie ciągłości cieków;
 - 2) dopuszcza się roboty związane z regulacją i konserwacją cieków oraz zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i przeciwerozojnymi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 29

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Adamów.

§ 30

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy Adamów

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Adamów z dnia 2021 roku
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

Z brzmienia art. 15 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), wynika konieczność pisemnego uzasadnienia przyjętego Uchwałą Nr Rady Gminy Adamów z dnia 2021 roku **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), do zadań własnych gminy należą zagadnienia: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Realizując zadania własne, Rada Gminy Adamów, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* podjęła w dniu 17 października 2019 roku Uchwałę Nr X/75/2019 w sprawie sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów** (teren w Jacni i Suchowoli) oraz w dniu 30 stycznia 2020 roku Uchwałę Nr XIII/107/2020 w sprawie sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów** (teren w Bondyrzu). Ustalenia planu obejmują tereny przedstawione na załącznikach graficznych do przedmiotowych Uchwał. Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz określenie stopnia zgodności zamierzonego przeznaczenia terenów objętych planem w nawiązaniu do ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów* (przyjęte Uchwałą Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 r. - z późn. zmianami) wykazała, iż przedmiotowy plan nie naruszy ustaleń „*Studium*”. Ponadto stwierdza się, iż rozwiązania przyjęte w przedmiotowych planach są zgodne z polityką przestrzenną gminy Adamów, określoną w *Studium*.

Przyjęto, iż przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia dla poniżej wyszczególnionych terenów:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
ML	tereny zabudowy letniskowej.
US	tereny sportu i rekreacji.
UT	tereny usług turystyki i rekreacji.
PU	tereny produkcyjno-usługowe.
PTE	tereny techniczne – fotowoltaika.
KS	tereny parkingów.
KDD	tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.
KDW	tereny dróg wewnętrznych.
Z	tereny zieleni nieurządzonej.
ZP	tereny zieleni urządzonej.
ZL	tereny lasów.
WS	tereny wód powierzchniowych.
W	tereny urządzeń wodnych.
R	tereny rolnicze.

W związku z powyższym, dla ustalonego w planie przeznaczenia dla powyżej przedstawionych terenów, wykorzystano możliwość modyfikowania podstawowych oznaczeń graficznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie

wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1586 i 1587) w celu zachowania zgodności z symboliką zastosowaną w *Studium*.

W sporządzonym planie uwzględniono:

- Wymagania ładu przestrzennego przez ustanowienie regulacji prawnych dla kształtowanej nowej zabudowy - w nawiązaniu stanu istniejącego.
- W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych, w planie ustalono minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy. Ustalono zostały również parametry gabarytowe - między innymi wysokość zabudowy, kształt dachów.
- W planie określone zostały zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi w związku z położeniem terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm Zamość), Jednolita Część Wód Podziemnych PLGW2300107. W ustaleniach planu uwzględniono usytuowanie głównego krajowego korytarza ekologicznego (Lasy Roztoczańskie) oraz obszary Natura 2000 przy zagospodarowywaniu terenów objętych planem.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przyjęto obowiązek postępowania z zabudową projektowaną, odbudowywaną, rozbudowywaną i nadbudowywaną z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W planie nakazuje się ochronę znalezisk archeologicznych a w przypadku ich odkrycia nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków.
- W planie wprowadzony został zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ustalono zakaz lokalizowania w terenach przeznaczone pod zabudowę usługową usług uciążliwych.
- Ustalonego w planie przeznaczenia terenów dokonano w nawiązaniu do stanu istniejącego z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni między innymi przez uwzględnienie ustaleń zawartych w *Studium*. W planie uwzględnione zostały przewidywane trendy rozwoju w nawiązaniu do usytuowania poszczególnych terenów w stosunku do układu przestrzennego gminy Adamów, dostępności komunikacyjnej jak również wyposażenia infrastrukturalnego.
- W zakresie respektowania prawa własności, zapewnione zostało dopuszczenie utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Ponadto w planie ustalono, iż realizacja nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów a także zmiany jego zagospodarowania nie mogą naruszać praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących – dotyczy między innymi dostępności komunikacyjnej działek, które bezpośrednio nie przylegają do dróg publicznych.
- Potrzeby w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego w terenach położonych w miejscowości Jacnia i Suchowola zostały wyrażone w postaci odpowiednich ustaleń dla terenów US, UT i ZP.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, plan określa zasady budowy, przebudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego. W planie dopuszczono budowę nowych odcinków oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem. Określono zasady rozwoju systemu gazowniczego oraz zaopatrzenia terenów w ciepło, dopuszczono budowę nowych odcinków oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego.

- W zakresie zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym planem oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, Wójt Gminy Adamów kolejno:

Ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie (z dnia), a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie tej treści zamieszczono także na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Adamów.

Zawiadomił, na piśmie o podjęciu w dniu 17 października 2019 roku Uchwały Nr X/75/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów** (tereny w Jacni i Suchowoli) oraz w dniu 30 stycznia 2020 roku Uchwały Nr XIII/107/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów** (teren w Bondyrzu) instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu.

Rozpatrzył złożone wnioski do planu.

Zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanego - na podstawie podjętej uchwały - do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zamościu.

Sporządził projekt planu uwzględniając złożone wnioski do planu oraz ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów*.

Sporządził prognozę oddziaływania planu na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

Uzyskał opinię o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powołanej przez Wójta Gminy Adamów i uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z:

- województw, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
- właściwym zarządcą drogi,
- właściwymi organami wojskowymi oraz organami bezpieczeństwa państwa.

Wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w dniach do oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu Wyznaczył termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu, nie krótszy niż 14 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia planu, tj. do dnia r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły w wyznaczonym okresie uwagi, które przez Wójta nie zostały uwzględnione, a zatem nie zaistniała konieczność ponowienia uzgodnień oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Przedstawił Radzie Gminy Adamów projekt planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami sporządzonymi na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5 - rysunki planu w skali 1 : 2000, wykonane na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiące integralną część uchwały; (Skala mapy do sporządzenia części graficznej jest zgodna z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- Załącznik nr 2, który stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu.
- Załącznik nr 3, który stanowi rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Dla ustalonego w niniejszym planie przeznaczenia terenów wraz z określeniem sposobu ich zagospodarowania, uwzględniono dla poszczególnych terenów zasady zagospodarowania w nawiązaniu do utrzymania niezbędnej równowagi pomiędzy interesem prywatnym wyrażonym we wnioskach i uwagach wniesionych przez mieszkańców do planu a interesem publicznym wynikającym między innymi z respektowania przepisów odrębnych oraz zasad zawartych w polityce przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy jak również w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów*.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych - dostosowany do wymagań *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzeń wykonawczych oraz odpowiadających przepisów odrębnych został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. W wyniku opiniowania i uzgodnień w projekcie wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień. W trakcie sporządzania przedmiotowego dokumentu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283).

W odniesieniu do art. 15 ust 1 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, realizacja ustaleń sporządzonego planu umożliwi wytworzenie warunków sprzyjających podnoszeniu standardów życia mieszkańców przez między innymi wypełnienie wskazań wynikających z przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Adamów, na podstawie których Wójt Gminy Adamów wszczął procedurę sporządzania przedmiotowego projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów*.

W odniesieniu do art. 15 ust 1 pkt 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na etapie sporządzania przedmiotowego projektu planu w edycji do opiniowania i uzgodnień, została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z uwagi na zakres obszarowy zmiany planu oraz na zakres przeprowadzonych analiz wynika, iż uchwalenie zmiany planu nie będzie generować kosztów dla budżety gminy z tytułu kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi, zieleń urządzoną, parkingi czy kosztów związanych z wykupem nieruchomości zabudowanych na potrzeby modernizacji układu komunikacyjnego. Mogą natomiast wystąpić koszty modernizacji systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – należące do zadań własnych gminy. W związku z uchwaleniem planu nie są przewidywane koszty związane z koniecznością wypłaty odszkodowań wynikających z art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z charakterem i stopniem zainwestowania terenów objętych planem w nawiązaniu do jego ustaleń, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu opłaty planistycznej. Nie jest przewidywany wzrost pobieranych podatków od gruntu. Z uwagi na przeznaczenie terenów dokonanych w niniejszym planie przewidywane są zwiększone wpływy do budżetu gminy, wynikające z podatków od budynków.